

PIANO DI RILANCIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

***schede
di sintesi
dei testi normativi***

di:

pdl BASILICATA

pdl CAMPANIA

L.R. EMILIA ROMAGNA

pdl FRIULI VENEZIA GIULIA

pdl LIGURIA

L.R. LOMBARDIA

pdl MARCHE

pdl PUGLIA

L.R. PIEMONTE

pdl SARDEGNA

pdl SICILIA

L.R. TOSCANA

L.R. UMBRIA

pdl VALLE D'AOSTA

L.R. VENETO

delibera PROV. AUT. BOLZANO

ultimo aggiornamento: 20 luglio 2009

BASILICATA

AMPLIAMENTI

Sono consentiti, *in deroga agli strumenti urbanistici comunali*, ampliamenti per il **solo residenziale** con aumento del:

- **20%** del volume esistente per tipologia **monofamiliare** isolata di superficie complessiva (Sc) fino a **200 mq**
- **20%** del volume esistente per tipologia **bifamiliare** isolata di superficie complessiva (Sc) fino a **400 mq**
- **25%** del volume esistente per tipologie **mono-bifamiliari** se si realizzano almeno uno degli interventi specificati all'art. 11, comma 9, lett. a), c), e), f) della Lr 28/2007 volti a favorire il risparmio energetico

Nel caso di edifici **bifamiliari** l'ampliamento non può comunque essere superiore a **40 mq** di superficie complessiva (Sc) per ciascuna unità immobiliare

Condizioni

Gli interventi di ampliamento **devono**:

- rispettare la normativa per le costruzioni in zona sismica
- assicurare una riduzione non inferiore del **20%** del fabbisogno di energia dell'intero edificio o dell'unità immobiliare oggetto di ampliamento
- essere realizzati in contiguità con l'edificio esistente
- rispettare i limiti di distanza indicati dagli strumenti urbanistici vigenti, salvo quanto stabilito dall'art. 11, comma 1 e 2, della Lr 28/2007

Gli interventi di ampliamento **non possono**:

- mutare la destinazione d'uso per un periodo di **10 anni**

Gli edifici esistenti a seguito degli interventi di ampliamento possono essere suddivisi in ulteriori e nuove unità immobiliari di superficie complessiva (Sc) non inferiore a 45 mq

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione solo sul **residenziale** realizzato dopo il 1942 che non abbia un adeguato livello di protezione sismica e/o adeguati livelli di prestazione energetica, con aumento del:

- **30%** della superficie esistente complessiva
- **35%** della superficie esistente complessiva se si realizzano almeno uno degli interventi specificati all'art. 11, comma 9, lett. a), c), e), f) della Lr 28/2007

- **40%** se si utilizzano tecniche costruttive di bioedilizia, impianti fotovoltaici, e con incremento della dotazione di verde privato sul lotto esistente fino al 60%

Condizioni

Gli interventi di ampliamento **devono**:

- rispettare la normativa per le costruzioni in zona sismica
- assicurare una riduzione non inferiore del **30%** del fabbisogno di energia
- rispettare i limiti di distanza indicati dagli strumenti urbanistici vigenti ma possono prevedere il superamento di 3 mt dell'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici vigenti

TITOLO ABILITATIVO

Dia da presentare entro **24 mesi** dall'entrata in vigore della legge

E' obbligatorio allegare l'attestazione di qualificazione energetica e il fascicolo di fabbricato (secondo un apposito schema regionale da delineare)

LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non possono essere realizzati su edifici:

- ubicati nei centri storici o tessuti di antica formazione, riconducibili nelle zone "A" del DM 1444/68
- ubicati all'interno dei tessuti consolidati riconducibili nelle zone "B" sature del DM 1444/68 e definiti di valore storico, culturale o architettonico
- realizzati in assenza del titolo abilitativo
- ubicati in aree a vicolo di inedificabilità assoluta
- definiti beni culturali ai sensi dell'art 10 del Dlgs 42/2004
- ubicati in aree dichiarate di notevole interesse pubblico
- ricadenti nelle aree indicate all'art. 142, comma 1, lett f) del Dlgs 42/2004
- ricadenti nelle aree indicate all'art. 142, comma 1, lett a), b), g), m) del Dlgs 42/2004
- ubicati in ambiti a rischio idrogeologico ed idraulico

I Comuni entro il termine perentorio di 60 giorni dall'entrata in vigore della legge possono perimetrare ulteriori ambiti e tessuti in cui non è consentito realizzare gli interventi di demolizione e ricostruzione sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico

I Comuni, con motivata deliberazione, entro il termine perentorio di 60 giorni dall'entrata in vigore della legge possono individuare limitate parti del territorio nelle quali non trovano applicazione i divieti nei centri storici e nelle zone "B".

RIDUZIONI ONERI CONCESSORI

I Comuni possono stabilire con proprie deliberazioni riduzioni del contributo di costruzione

CAMPANIA

AMPLIAMENTI

Sono consentiti *in deroga agli strumenti urbanistici vigenti* ampliamenti per il **solo residenziale** con aumento del:

- **20%** del volume esistente per tipologie **uni-bifamiliari** o comunque di **volumetria non superiore a 1000 mc**

L'ampliamento è consentito :

- su edifici in cui è **prevalente la destinazione abitativa** (la prevalenza è determinata nella misura minima del 70% dell'utilizzo dell'intero edificio) e in cui la parte restante sia compatibile con quella abitativa;
- per interventi che **non** importino **modifiche di destinazione d'uso** degli edifici;
- in aree urbanizzate, **nel rispetto** delle **distanze minime** e **altezza massime** dei fabbricati;
- su edifici ubicati **in aree esterne** agli ambiti dichiarati a **pericolosità idraulica** e da **frana** elevata o molto elevata

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti *in deroga agli strumenti urbanistici vigenti* interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria esistente per il **solo residenziale**:

- **35%** all'interno della stessa unità immobiliare catastale e delle pertinenze esterne asservite al fabbricato

L'aumento è consentito:

- su edifici in cui è **prevalente la destinazione abitativa** (la prevalenza è determinata nella misura minima del 70% dell'utilizzo dell'intero edificio) e in cui la parte restante sia compatibile con quello abitativo;
- per interventi che **non** importino **modifiche di destinazione d'uso** degli edifici;
- su edifici ubicati **in aree esterne** agli ambiti dichiarati a **pericolosità idraulica** e da **frana** elevata o molto elevata

E' possibile aumentare il numero delle unità immobiliari purchè abbiano una superficie utile lorda non inferiore a 60 mq.

E' consentito un incremento dell'altezza preesistente fino al **20%** oltre il limite previsto dal Dm 1444/68

CONDIZIONI PER GLI INTERVENTI

Per gli interventi di ampliamento e gli aumenti conseguenti alla demolizione e ricostruzione è **obbligatorio** :

- l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano prestazioni energetico-ambientali e la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica. In mancanza non sarà certificata l'agibilità

LIMITAZIONI

Sia per gli edifici residenziali sui quali siano stati eseguiti interventi di ampliamento che per quelli che abbiano conseguito incrementi di volume a seguito della demolizione e ricostruzione **non si potrà modificare la destinazione d'uso** se non siano decorsi almeno **5 anni** dalla comunicazione dei lavori.

Gli interventi non potranno essere realizzati su **edifici** residenziali:

- i cui volumi sono stati realizzati in assenza o difformità dal titolo abilitativo e non condonati;
- di valore storico, culturale ed architettonico e con vincolo di inedificabilità assoluta;
- privi di accatastamento

Gli interventi non potranno essere realizzati su **aree**:

- collocate in zona "A" o ad esse assimilabili
- di inedificabilità assoluta e soggette a vincolo imposti a difesa delle coste marine, fluviali etc;
- collocate nelle riserve nazionali o regionali, nelle zone A e B dei territori parchi regionali, nelle zone A,B,C dei parchi nazionali.

RIQUALIFICAZIONE AREE URBANE DEGRADATE

Nell'ambito delle aree urbane da riqualificare sono consentiti, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, interventi di **demolizione, ricostruzione e ristrutturazione degli edifici residenziali pubblici con aumento del 50%** della volumetria esistente.

Nelle aree urbanizzate, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con modifiche di destinazione d'uso senza aumento di volumetria ma il 20% dovrà essere destinato all'edilizia convenzionata

TITOLO ABILITATIVO

DIA da presentare entro il termine perentorio di **18 mesi** dalla data di entrata in vigore della legge

L'efficacia del titolo edilizio è subordinato **alla redazione del fascicolo di fabbricato** che comprende:

- gli esiti della valutazione della **sicurezza dell'intero edificio** del quale si intende incrementare la volumetria;
- il **certificato di collaudo**, ove previsto

EMILIA ROMAGNA

(LR 6 luglio 2009, n.6)

AMPLIAMENTI

Sono consentiti interventi di ampliamento solo per il **residenziale** su tipologie **mono-bifamiliari o di altra tipologia edilizia** comunque di superficie utile lorda non superiore a **350 mq** su edifici esistenti alla data del **31 marzo 2009** con aumento del:

- **20%** della superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare fino ad un massimo di **70 mq** di superficie utile lorda per l'intero edificio
- **35%** della superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare fino ad un massimo di **130 mq** di superficie utile lorda per l'intero edificio se si procede:
 1. all'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici per **l'intero edificio**
 2. nei Comuni classificati a media sismicità, alla valutazione della sicurezza e, ove necessario, all'adeguamento sismico dell'intera costruzione su edifici realizzati prima della predetta classificazione

L'ampliamento è consentito:

- con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica (Delibera Ass. 156/2008)
- su edifici per i quali gli strumenti urbanistici consentano gli interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica
- con la valutazione della sicurezza e, qualora necessario con adeguamento sismico dell'intera costruzione

Si evidenzia che è prevista la possibilità di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati industriali o artigianali esistenti previa valutazione degli stessi in conferenza dei servizi.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti solo per il **residenziale** e su edifici realizzati esistenti alla data del **31 marzo 2009** interventi di demolizione e ricostruzione con aumento del:

- **35%** della superficie utile lorda
- **50%** della superficie utile lorda se la demolizione riguarda edifici residenziali che il piano classifica **incongrui o da delocalizzare o ricadenti in zone tutelate** e la ricostruzione avvenga in ambiti destinati all'edificazione e il privato si impegni con convenzione al ripristino ambientale delle aree di pertinenza dell'edificio originario e al trasferimento delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune ovvero il privato si impegni, dopo la demolizione e ricostruzione, alla destinazione dell'area secondo gli usi compatibili.

L'aumento è consentito:

- con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica (Delibera Ass. 156/2008) e assicurino il raggiungimento dei livelli minimi previsti incrementati del 25%
- anche su edifici all'interno con unità immobiliari **aventi destinazioni d'uso diverse da quelle abitative**, nella misura comunque **non superiore al 30%** della superficie utile lorda complessiva del medesimo edificio. In tal caso gli aumenti del **35% e 50 %** sono consentiti a condizione che la superficie utile lorda delle suddette unità immobiliari **non sia computata ai fini dell'ampliamento né aumentata**.

CONDIZIONI PER GLI INTERVENTI

Tutti gli interventi di ampliamento e gli aumenti conseguenti alla demolizione e ricostruzione sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- non possono modificare la destinazione d'uso
- il numero delle unità immobiliari può essere aumentato purché quelle aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a **50 mq** e siano destinate per almeno **10 anni alla locazione** a canone calmierato mediante la stipula di apposita convenzione
- devono rispettare le normative in materia di condominio nonché quelle in materia di: requisiti igienico-sanitari; sicurezza degli impianti; prevenzione incendi; distanza minima dai confini e edifici, altezza massima dei fabbricati e limiti inderogabili di densità edilizia; eliminazione barriere architettoniche, vincoli di inedificabilità e zone di rispetto

Non è considerato nei computi per la determinazione dell'ampliamento ammissibile della superficie utile lorda il maggior spessore delle murature esterne necessario per garantire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica, con riferimento alla sola parte eccedente i **30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri**.

Per garantire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica richiesti è **permesso**, ai sensi dell'articolo 11, comma 2, del decreto legislativo 30 maggio **2008, n. 115 derogare** a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle **distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici nella misura massima di 25 centimetri, per il maggiore spessore degli elementi di copertura**. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

TITOLO ABILITATIVO

DIA da presentare entro il termine perentorio del 31 dicembre 2010

LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non possono essere realizzati:

- nei centri storici (art. A-7 dell'Allegato alla Lr 20/2000) e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale (art. A-8 del medesimo allegato) ovvero nelle zone "A" delimitate dai PRG
- nelle zone di tutela naturalistica, nel sistema forestale e boschivo, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua etc.
- all'interno delle aree dei parchi e delle riserve naturali iscritte nell'elenco ufficiale delle aree protette, ad esclusione dei territori ricompresi all'interno delle zone "D" dei parchi regionali istituiti ai sensi della Lr 6/2005
- sul demanio statale, regionale, provinciale e comunale
- su ogni altra area sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta ovvero destinata ad opere e spazi pubblici ovvero destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica
- nelle zone classificate a rischio idrogeologico molto elevato
- negli abitati da trasferire e da consolidare;
- nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (art. A-3-bis Lr 20/2000)
- su unità immobiliari abusive i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi entro il 31 marzo 2009, nonché nelle unità immobiliari, totalmente o parzialmente abusive soggette ad ordine di demolizione emanato entro la stessa data

I Comuni entro **60 giorni** dall'entrata in vigore della legge, possono escludere l'applicabilità degli interventi in relazione a specifici immobili o ambiti del proprio territorio, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale ovvero stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento

RIDUZIONI ONERI CONCESSORI

Trovano applicazione i casi di riduzione ed esonero del contributo di costruzione previsti dall'art. 30 della Lr 31/2002.

FRIULI VENEZIA GIULIA

AMPLIAMENTI

Sono consentiti *in deroga alle distanze, superfici e volumi previsti dagli strumenti urbanistici comunali* ampliamenti per il **solo residenziale**:

- **nel limite massimo di 200 mc**

Condizioni

Gli interventi di ampliamento **devono migliorare**:

- la qualità architettonica secondo le previsioni degli strumenti urbanistici comunali
- la qualità energetica secondo le leggi di settore

Gli interventi di ampliamento **non possono derogare**:

- alle specifiche disposizioni tipologiche-architettoniche e di allineamento degli edifici o di protezione del nastro stradale
- alle distanze minime previste dal codice civile
- alle prescrizioni in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche e paesaggio

Ammessi, **previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada, gli ampliamenti** degli edifici residenziali esistenti situati **nella fascia di rispetto della viabilità nel limite di 150 mc esclusivamente per l'adeguamento igienico-sanitario e funzionali e purchè il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto all'asse viario**. Il limite di 150 mc può essere raggiunto anche attraverso diversi interventi e non deve essere superato.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti *al di fuori delle zone A e B0 come individuate dagli strumenti urbanistici comunali*, interventi di ristrutturazione edilizia (tra cui demolizione e ricostruzione) con aumento della volumetria del **solo residenziale** :

- **35% del volume utile esistente**

Condizioni

Gli interventi di demolizione e ricostruzione **devono migliorare**:

- la qualità architettonica secondo le previsioni degli strumenti urbanistici comunali
- la qualità energetica secondo le leggi di settore

Gli interventi di demolizione e ricostruzione **non possono derogare**:

- alle specifiche disposizioni tipologiche-architettoniche e di allineamento degli edifici o di protezione del nastro stradale
- alle distanze minime previste dal codice civile
- alla prescrizioni in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche e paesaggio

INTERVENTI DI RECUPERO E INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

1) Interventi di recupero

Sono consentiti interventi di recupero a fini abitativi dei **sottotetti**:

- nelle **zone A e B0 o equiparate** sono ammessi, **senza modifiche alla sagoma** e in **deroga** ai limiti e parametri degli **strumenti urbanistici** e della Lr 44/1985, se contestuale ad interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo dell'edificio o parte di esso
- al di **fuori** delle **zone A e B0 o equiparate** sono ammessi, in **deroga agli indici e parametri urbanistici**, anche se prevedono un innalzamento della quota di colmo, variazione della pendenza di falda e apertura di finestre, lucernari, abbaini, terrazzi

2) Interventi in zona agricola

Sono consentiti, **nel rispetto degli indici e parametri dello strumento urbanistico**, interventi di **ampliamento e di ristrutturazione edilizia in zona agricola** che comportino la realizzazione di **una unità immobiliare** aggiuntiva su edifici destinati a residenza agricola, anche in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, purché:

- l'unità immobiliare sia destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado dell'imprenditore agricolo o coltivatore diretto
- il soggetto si obblighi mediante convenzione con il Comune ad un vincolo ventennale di divieto di alienazione dell'immobile nonché di concessione a terzi

Sono ammessi anche **interventi di ristrutturazione edilizia** sugli edifici **rustici** annessi alla residenza agricole con possibilità di **modifica della destinazione d'uso** in residenza agricola purché conservino requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale.

TITOLO ABILITATIVO

DIA → ampliamenti **fino al 20%**

Permesso di Costruire o Dia in alternativa al Permesso di costruire → ristrutturazione edilizia che importi:

- aumento unità immobiliari
- modifiche volume, sagoma e sedime
- nelle zone A e B0 o equiparate con mutamento di destinazione d'uso

LIGURIA

AMPLIAMENTI

Sono consentiti *anche in deroga alla disciplina dei piani urbanistici*, ampliamenti su edifici esistenti alla data del **30 giugno 2009** a totale o prevalente **destinazione residenziale, mono o plurifamiliari** e non eccedenti la volumetria massima di **1000 mc**, con aumenti del:

- **30%** per edifici di volumetria esistente non superiore a **200 mc**
- **20%** per edifici di volumetria esistente compresa fra **200 mc e 500 mc** per la parte eccedente la soglia di **200 mc**
- **10%** per edifici di volumetria esistente compresa fra **500 mc e 1000 mc** per la parte eccedente la soglia di **500 mc**

Le percentuali di ampliamento possono essere incrementate:

- di un'ulteriore **10%** qualora l'intero organismo edilizio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga, oltre gli obblighi di legge, strutturalmente adeguato alle norme antisismiche in vigore a decorrere dal 30 giugno 2009 nonchè dotato di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili ovvero rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici;
- di un'ulteriore **5%** per gli ampliamenti degli edifici rurali a destinazione residenziale, ivi compresi quelli parzialmente diruti, come premialità in relazione all'obbligo, da assumersi da parte del proprietario o dell'avente titolo, di realizzare i relativi interventi di ampliamento nel rispetto della tipologia, dei materiali locali tradizionali, quali le lastre di ardesia aventi composizione chimica con presenza di carbonato di calcio maggiore del 20%, e delle tecniche costruttive caratterizzanti l'edificio esistente, come da attestazione del progettista da prodursi a corredo della DIA;
- di un'ulteriore **5%** qualora per la copertura di interi edifici residenziali diversi da quelli rurali di valore testimoniale si utilizzino, ove non in contrasto con le caratteristiche dei tetti circostanti, lastre di ardesia aventi le caratteristiche di cui sopra

Ove gli interventi di ampliamento prevedano il frazionamento dell'unità immobiliare interessata le unità immobiliari non possono comunque avere una superficie inferiore a **60 mq**.

Condizioni

Gli interventi di ampliamento **devono** essere realizzati nel rispetto:

- delle distanze da pareti finestrate degli edifici ove si tratti di ampliamenti in senso orizzontale
- delle indicazioni tipologiche, formali e costruttive di livello puntuale degli strumenti urbanistici o degli atti di pianificazione territoriale vigenti
- dei requisiti minimi di rendimento energetico degli edifici di cui alla legge regionale 29 maggio 2007, n. 22 e s.m. (Norme in materia di energia) ed al DPR, 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) del Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia).

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione anche *in deroga alle previsioni urbanistico-edilizie dello strumento urbanistico comunale* sia per il **residenziale** che per il **non residenziale** solo su edifici esistenti alla data del **30 giugno 2009**.

Residenziale

- **35%** del volume esistente

Non residenziale

- **35%** del volume esistente

I Comuni possono approvare i suddetti interventi di demolizione e ricostruzione al fine di conseguire la riqualificazione urbanistica e ambientale degli edifici incongrui, mediante ricorso alla Conferenza di Servizi

Condizioni per entrambe le tipologie

Gli interventi di demolizione ricostruzione con aumento della volumetria **devono** essere realizzati:

- ai fini di diminuzione dell'esposizione al rischio idraulico o idrogeologico, di miglioramento della qualità architettonica e della efficienza energetica del patrimonio edilizio
- su edifici residenziali riconosciuti incongrui per realizzare edifici di migliore qualità architettonica e conformi alle norme antisismiche in vigore dal 30 giugno 2009 nonché alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici di cui alla l.r. n. 22/2007 e s.m. ed al DPR n. 59/2009
- nel rispetto delle distanze dai fabbricati ivi previste
- nel rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali in misura pari ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di incremento, da non computarsi nell'incremento volumetrico i se interrati

La ricostruzione deve avvenire in sito, anche su diverso sedime. Qualora la ricostruzione in sito non sia possibile per cause oggettive o non sia ritenuta opportuna per migliorare la qualità paesistica ed urbanistica del sito, il Comune, su proposta dei soggetti che intendano realizzare gli interventi previsti dalla presente disposizione, può approvare, mediante la procedura di Conferenza di Servizi atta a comportare modifica allo strumento urbanistico comunale il progetto di ricostruzione su altre aree idonee, purchè compatibile con le indicazioni del vigente PTCP e dei Piani di Bacino.

TITOLO ABILITATIVO

DIA per tutti gli interventi di ampliamento ad esclusione di quelli relativi agli edifici rurali

Permesso di costruire per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione nonché per gli interventi di ampliamento relativi agli edifici rurali

Le richieste devono essere presentate entro **24 mesi** dalla data di entrata in vigore della legge

LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento non possono essere realizzati su edifici o unità immobiliari:

- abusivi, in quanto realizzati in assenza di titolo edilizio od in difformità da esso;
- condonati con tipologia di abuso 1 (“Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”) di cui alla tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m. ed alla successiva Legge 24 novembre 2003, n. 326 e s.m.;
- ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale ivi comprese le aree inondabili e a rischio di frana così individuate dai Piani di Bacino;
- ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità turistico-ricreative;
- ricadenti nei centri storici, salva la facoltà dei Comuni di individuare porzioni dei medesimi o specifici casi di applicabilità della legge con deliberazione soggetta ad esclusiva approvazione del Consiglio comunale.
- vincolati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. (Codice dei beni Culturali e del Paesaggio) o comunque individuati come edifici di pregio dagli strumenti urbanistici generali vigenti.
- ricadenti nel territorio del Parco Nazionale delle Cinque Terre e del Parco Regionale di Portofino.

Nei Comuni costieri non si applicano nei confronti degli edifici ricadenti, in base al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, assetto insediativo, nei seguenti ambiti e regimi normativi:

- Strutture urbane qualificate (SU);
- conservazione-CE;
- Aree non insediate (“ANI”) assoggettate al regime di mantenimento (“MA”), limitatamente alla fascia di profondità di 300 metri calcolati in linea d’aria dalla battigia anche per i terreni elevati sul mare.

LOMBARDIA

(Lr 16 luglio 2009, n. 13)

AMPLIAMENTI

E' consentito, *in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi*, e *all'esterno dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione*, l'ampliamento dei soli **edifici residenziali ultimati** alla data del **31 marzo 2005** del:

- **20% della volumetria** esistente su tipologie **uni – bifamiliari** entro il limite di **300 mc per ogni singola unità immobiliare preesistente**
- **20% della volumetria** esistente su tipologie **diverse dalle uni-bifamiliari** ma di volumetria non superiore a **1200 mc**

L'ampliamento deve comportare una diminuzione certificata superiore al **10%** del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale. Tale diminuzione non è richiesta per gli edifici il cui fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale sia inferiore al rispettivo valore limite previsto, per gli edifici di nuova costruzione, dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006

E' **obbligatorio** al termine dei lavori l'**attestato di certificazione energetica** dell'intero edificio.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

E' consentita, *in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi* e *all'esterno dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione*, la sostituzione dei soli **edifici residenziali ultimati** alla data del **31 marzo 2005** con un nuovo organismo edilizio incrementato del:

- **30% della volumetria** esistente subordinatamente ad una diminuzione certificata superiore al **30%** del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale

La sostituzione è consentita anche su edifici parzialmente residenziali e su quelli non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale, che possono essere sostituiti con nuovi edifici, destinati esclusivamente a residenza, di volumetria non superiore a quella esistente, di altezza non superiore al massimo tra il valore esistente e quello ammesso dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, e con un rapporto di copertura maggiorato fino al 25 per cento rispetto a quello previsto dallo strumento stesso per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti.

- **35% della volumetria** se si assicura un equipaggiamento arboreo non inferiore la 25% del lotto interessato ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali secondo i criteri stabiliti dalla giunta regionale.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con aumento del **30%** e del **35%** sono consentiti **anche nei centri storici e nei nuclei urbani di antica formazione esclusivamente su edifici**

residenziali non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali, subordinatamente al **parere delle commissioni regionali** (art. 78 Lr 12/2005)

Ammissa, inoltre, negli stessi limiti previsti per gli interventi di ampliamento al di fuori dei centri storici, anche la **sostituzione di edifici industriali e artigianali produttivi** nelle aree classificate dallo strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria ovvero individuate con delibera dai Comuni entro il termine perentorio del **15 ottobre 2009**.

Condizioni

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, fatta eccezione per gli edifici parzialmente residenziali e quelli non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale, **non possono:**

- determinare il superamento dell'indice fondiario e del rapporto di copertura previsti dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, di più del **50%**, nonché il superamento di **4 mt dell'altezza massima** consentita dallo stesso o in alternativa, possono confermare la volumetria esistente.

TITOLO ABILITATIVO

DIA o Permesso di costruire da presentare entro **18 mesi** decorrenti dal **16 ottobre 2009**.

LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria non possono essere realizzati:

- in aree soggette a vincolo di inedificabilità
- su edifici di particolare rilievo storico, architettonico ecc.
- edifici realizzati in assenza di titolo o in totale difformità, anche condonati

Entro il termine perentorio del **15 ottobre 2009** i Comuni possono escludere l'autorizzazione degli interventi in relazione a specifiche zone del territorio, nonché fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde.

INTERVENTI DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

1) Recupero del patrimonio esistente

E' consentito il recupero edilizio e funzionale di edifici, **in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi**, anche in zone destinate all'**agricoltura** o ad **attività produttive**.

Per le aree **non** destinate all'**agricoltura** o ad **attività produttive** il recupero è consentito su edifici ultimati entro il **31 marzo 2005** per:

- fini residenziali ovvero per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici

- la utilizzazione delle volumetrie edilizie in seminterrato, per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche ammesse dagli strumenti urbanistici, nonché per attività professionali

Per gli edifici con attività economiche in essere al momento dell'entrata in vigore della presente legge, gli interventi edilizi consentiti non possono comportare modificazione della destinazione d'uso.

Per le aree **destinate all'agricoltura** il recupero è consentito su edifici **assentiti prima del 13 giugno 1980 fino ad un massimo di 600 mc** per:

- fini residenziali a esclusiva utilizzazione da parte del proprietario o del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola ovvero per finalità ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili.

Condizioni

Gli interventi non possono comportare la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio e devono rispettare i caratteri dell'architettura, del paesaggio, degli insediamenti urbanistici del territorio nonché i requisiti di efficienza energetica (art. 9 e 24 Lr 24/2006)

Gli interventi sono realizzati con **DIA o Permesso di costruire** entro **18 mesi** decorrenti dal **16 ottobre 2009**.

2) Riqualificazione quartieri Erp

Sono consentiti interventi di **riqualificazione di quartieri Erp** esistenti alla data del **31 marzo 2005** da parte dei relativi proprietari pubblici **anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi** con possibilità di ottenere un aumento:

- fino al **40%** di volumetria aggiuntiva da destinare ad edilizia residenziale pubblica

La nuova volumetria può essere ceduta in tutto o in parte **ad altri operatori** che si impegnino a realizzare gli alloggi. I relativi proventi sono destinati al risanamento energetico e ambientale del quartiere.

Condizioni

Tali interventi potranno riguardare:

- per il recupero energetico, la riduzione delle dispersioni dell'involucro, la sostituzione dei serramenti, la realizzazione di impianti di climatizzazione invernale più efficienti, la produzione di energia termica ed elettrica mediante l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, l'utilizzo di energia geotermica e di pompe di calore
- per il recupero ambientale, la sistemazione a verde e l'attrezzatura delle aree esterne, l'eliminazione delle strutture in cemento-amianto non confinate, gli interventi di risanamento delle facciate esterne, l'installazione di sistemi di videosorveglianza e quanto altro necessario alla riqualificazione estetica e funzionale del quartiere.

La realizzazione della nuova volumetria è subordinata al:

- conseguimento dei requisiti minimi di risparmio energetico previsti dai provvedimenti regionali, di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006, nonché alla contestuale esecuzione di interventi di recupero energetico e paesaggistico-ambientale.

Gli interventi sono realizzati esclusivamente previa acquisizione del **permesso di costruire** da richiedere entro **24 mesi** decorrenti dal **16 ottobre 2009**. Deve, inoltre, essere rispettata la normativa antisismica.

DISPOSIZIONI GENERALI

Per tutte le tipologie (ampliamento, demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, interventi di recupero e di riqualificazione dei quartieri Erp limitatamente ai quartieri ERP confinanti con aree inserite nei parchi regionali e già di proprietà pubblica) gli interventi possono essere realizzati *anche in deroga alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, escluse le aree naturali protette, nonché in assenza di piano attuativo se previsto o in deroga a questo se vigente o adottato.*

Per gli interventi nei parchi regionali gli incrementi volumetrici previsti sono ridotti di 1/3, ad eccezione di quei territori che sono assoggettati ad esclusiva disciplina comunale dai piani territoriali di coordinamento dei parchi stessi.

RIDUZIONI ONERI CONCESSORI

Per **tutte le tipologie** (ampliamento, demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, interventi di recupero e di riqualificazione dei quartieri Erp) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il costo di costruzione sono commisurati:

- alla volumetria o superficie lorda di pavimento oggetto di intervento

Per gli interventi di recupero e per quelli di ampliamento e demolizione e ricostruzione i Comuni con deliberazione possono prevedere una riduzione degli oneri e del contributo. In assenza della prevista deliberazione entro il **16 ottobre 2009** si applica:

- riduzione del **30% del contributo di costruzione**

Per gli immobili di **edilizia residenziale pubblica** in locazione:

- riduzione del **50% del contributo di costruzione** limitato agli oneri di urbanizzazione

MARCHE

AMPLIAMENTI

Sono consentiti ampliamenti sia per il **residenziale** che per **uso diverso** dall'abitativo su edifici ultimati alla data del **1 febbraio 2007**.

Residenziale:

- **20 %** della volumetria su edifici aventi una volumetria non superiore a **1000 mc**

Non residenziale:

- **20%** della superficie coperta e comunque in misura non superiore a **200 mq** su edifici ubicati **nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola (DM 2 aprile 1968, n. 1444)** se motivato in base a specifiche esigenze produttive nel rispetto della normativa statale e regionale in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro
- **20%** della superficie coperta e comunque in misura non superiore a **100 mq** se l'ampliamento comporta anche l'incremento dell'altezza dell'edificio, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali
- **20 %** della volumetria su edifici aventi una volumetria non superiore a **1000 mc** se ubicati in zone omogenee con destinazione diversa da quella **industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola (DM 2 aprile 1968, n. 1444)** purché compatibili con la destinazione della zona in cui sono situati

Per entrambe le tipologie:

Gli interventi di ampliamento sono consentiti:

- in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali per quanto riguarda le altezze, le volumetrie e il numero dei piani. Restano comunque fermi limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati (DM 1444/1968) ivi inclusi quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici
- in deroga alla normativa statale, regionale e ai regolamenti edilizi in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 e alla legge regionale 17 giugno 2008, n. 14
- se finalizzati a realizzare il miglioramento energetico secondo quanto stabilito dal Dlgs n. 192/2005
- purché mantengano le destinazioni in atto e garantiscano il rispetto degli standard urbanistici (art. 3 Dm 1444/68)

Se è impossibile reperire la quantità minima di aree da destinare ai suddetti standard e non è possibile soddisfare altrimenti i relativi fabbisogni i soggetti interessati si obbligano, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a corrispondere al Comune medesimo una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con aumento della volumetria sia per il **residenziale** che per **uso diverso** dall'abitativo su edifici ultimati alla data del **1 febbraio 2007**.

Residenziale:

- **35 %** della volumetria esistente

Non residenziale:

- **35%** della superficie coperta su edifici ubicati **nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola (DM 2 aprile 1968, n. 1444)** se motivato in base a specifiche esigenze produttive nel rispetto della normativa statale e regionale in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro
- **35 %** della volumetria su edifici ubicati in zone omogenee con destinazione diversa da quella **industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola (DM 2 aprile 1968, n. 1444)** purché compatibili con la destinazione della zona in cui sono situati

E' prevista la possibilità per **i soli edifici non residenziali** che la ricostruzione con ampliamento, previo assenso del Comune, avvenga su **area diversa**.

Per entrambe le tipologie:

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti:

- su edifici che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica
- in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali per quanto riguarda le altezze, le volumetrie e il numero dei piani,. Restano comunque fermi limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati (DM 1444/1968) ivi inclusi quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici
- in deroga alla normativa statale, regionale e ai regolamenti edilizi in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 e alla legge regionale 17 giugno 2008, n. 14
- purché migliorino la sostenibilità energetico-ambientale e la sicurezza antisismica nonché prevedano l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili
- purché mantengano le destinazioni in atto e garantiscano il rispetto degli standard urbanistici (art. 3 Dm 1444/68)

Se è impossibile reperire la quantità minima di aree da destinare ai suddetti standard e non è possibile soddisfare altrimenti i relativi fabbisogni i soggetti interessati si obbligano, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a corrispondere al Comune medesimo una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione.

INTERVENTI SU OPERE PUBBLICHE E PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA REGIONE E DEGLI ENTI LOCALI

Sono consentiti interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione su edifici destinati a opere pubbliche o di pubblica utilità, compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica, anche di volumetria superiore a **1000 mc.**

Tali interventi devono prevedere il miglioramento dell'efficienza energetica e della sicurezza antisismica degli edifici, nonché l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili

E'previsto il mutamento di destinazione d'uso degli edifici pubblici in base al piano delle alienazioni e valorizzazioni (art. 58 DL 112/2008)

TITOLO ABILITATIVO

DIA o Permesso di costruire da presentare entro e non oltre 18 mesi a partire dal 45esimo giorno dell'entrata in vigore della legge

LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria non possono essere realizzati:

- nei centri storici
- nelle aree definite di tutela integrale dai piani regolatori comunali adeguati al piano paesistico ambientale regionale (PPAR). Per i Comuni privi di strumento urbanistico adeguato al PPAR, si osservano le zone di tutela integrale definite dallo stesso piano regionale;
- nelle aree inondabili e nelle aree di versante in dissesto individuate dal Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale,
- per gli immobili ricadenti nelle zone A, B e C dei parchi regionali e nazionali e nelle riserve naturali
- sulle aree dichiarate inedificabili
- per gli edifici privati che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico e per gli edifici anche parzialmente abusivi per i quali non sia intervenuto il condono

I Comuni, entro il termine perentorio di **45 giorni** dalla data di entrata in vigore della legge, possono limitarne l'applicabilità in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale

RIDUZIONI ONERI CONCESSORI

Per gli interventi di ampliamento il contributo di costruzione, se dovuto, è commisurato:

- al solo ampliamento ridotto del **20%**

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione il contributo di costruzione, se dovuto, è commisurato:

- **80%** per la parte eseguita in ampliamento e **20%** per la parte ricostruita

PIEMONTE

(Lr del 14 luglio 2009, n. 20)

AMPLIAMENTI

Sono consentiti interventi di ampliamento, *in deroga agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi*, sia per il **residenziale** che per il **non residenziale**

Residenziale

- **20%** della volumetria esistente fino al limite di **200 mc** su tipologie **uni-bifamiliari**

Se gli strumenti urbanistici **già prevedono** la possibilità di ampliamento del **20% per motivi igienico-funzionali** è consentito:

- un ulteriore **20%** per un incremento massimo di **200 mc** se l'**ampliamento è stato realizzato**,
- un ulteriore **10%** per un incremento massimo di **100 mc** se l'**ampliamento non è stato realizzato**

In ogni caso, ad intervento compiuto, la volumetria complessiva non deve superare i **1200 mc**

Condizioni

Gli interventi di ampliamento **devono**:

- ridurre il fabbisogno di energia primaria fino al raggiungimento dei requisiti prestazionali minimi o almeno del **40%**. Tale percentuale non è richiesta per gli edifici che rispettano i requisiti minimi di rendimento energetico
- essere realizzati in soluzione unitaria con l'unità abitativa, nel rispetto della caratteristiche formali e senza andare a costituire una nuova unità abitativa
- rispettare le distanze dai confini, dalle strade e tra gli edifici

Gli interventi di ampliamento **non possono**:

- superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, tranne che per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano o per derogare ai parametri qualitativi vigenti, e in ogni caso non possono essere superati i limiti di densità fondiaria
- modificare la destinazione d'uso, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti

Non residenziale

- **20%** della superficie utile lorda con un massimo di **200 mq** negli edifici **produttivi o artigianali**

I fabbricati esistenti a destinazione **artigianale o produttiva** per i quali sia esaurita la SUL consentita possono essere **soppalcati** per un aumento massimo del **30%** della SUL esistente.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Con delibera il Comune individua, anche su richiesta degli aventi titolo, edifici residenziali da riqualificare attraverso interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione, anche *in deroga agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi*, con aumento del:

- **25%** della volumetria esistente se si raggiunge il valore 1,5 del sistema di valutazione “Protocollo Itaca sintetico 2009”- Regione Piemonte
- **35%** della volumetria esistente se si raggiunge il valore 2,5 del sistema di valutazione “Protocollo Itaca sintetico 2009”- Regione Piemonte

Gli interventi possono essere realizzati anche su edifici aventi al loro interno porzioni con destinazioni d’uso diverse e compatibili con la destinazione d’uso abitativa nella misura non superiore al **25%** del volume complessivo dell’edificio.

Condizioni

Gli interventi di demolizione e ricostruzione **devono**:

- comportare un miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza
- essere realizzati nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e distanze tra edifici

Gli interventi di demolizione e ricostruzione **non possono**:

- superare l’altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, tranne che per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano o per derogare ai parametri qualitativi vigenti, e in ogni caso non possono essere superati i limiti di densità fondiaria
- modificare la destinazione d’uso

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOVVENZIONATA

AMPLIAMENTI

Sono consentiti su edifici di edilizia residenziale sovvenzionata, anche *in deroga agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi*, **ampliamenti** del:

- **20%** senza limiti di volumetria

Condizioni

Gli interventi di ampliamento **devono**:

- migliorare la qualità architettonica e ambientale, la sicurezza e accessibilità degli edifici con eliminazione delle barriere architettoniche
- utilizzare tecnologie tali da raggiungere il valore del 1 del sistema di valutazione “Protocollo Itaca sintetico 2009”- Regione Piemonte, fermo restando il rispetto delle norme in materia di rendimento energetico,

- essere realizzati in soluzione unitaria con l'unità abitativa, nel rispetto delle caratteristiche formali e senza andare a costituire una nuova unità abitativa

Gli interventi di ampliamento **non possono**:

- superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, tranne che per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano o per derogare ai parametri qualitativi vigenti, e in ogni caso non possono essere superati i limiti di densità fondiaria
- modificare la destinazione d'uso, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

I Comuni possono individuare edifici ritenuti incongrui, anche inutilizzati, per i quali gli strumenti urbanistici prevedono interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione, su cui effettuare interventi di **rigenerazione urbana** anche tramite il coinvolgimento degli operatori privati al fine di migliorare la qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale.

Prevista la possibilità di una premialità di cubatura nel limite massimo del **35%** del volume preesistente

Gli interventi sono ammessi a condizione che si utilizzino tecnologie per favorire il risparmio energetico (almeno valore 2.5 del Protocollo Itaca)

I Comuni possono altresì individuare edifici produttivi o artigianali localizzati in posizioni incongrue sui quali riconoscere un aumento di cubatura fino al **35%**

TITOLO ABILITATIVO

DIA o Permesso di costruire devono essere rilasciati o aver assunto efficacia entro il **31 dicembre 2011**

LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria non possono essere realizzati su edifici:

- che risultino eseguiti in assenza o in difformità anche parziale dal titolo abilitativo;
- situati nei centri storici comunque denominati e comunque nelle aree di interesse storico e paesaggistico ovvero di notevole interesse pubblico
- situati in determinate zone a rischio sismico

I comuni possono escludere, in tutto o in parte, l'autorizzazione degli interventi in relazione a specifiche zone del territorio, nonché indicare i parametri qualitativi e quantitativi degli strumenti urbanistici cui non è possibile derogare.

RIDUZIONI ONERI CONCESSORI

Sia per gli interventi di ampliamento che per gli interventi di demolizione e ricostruzione con aumento della volumetria è prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione del:

- **20%** per gli interventi che prevedono il superamento delle barriere architettoniche

PUGLIA

AMPLIAMENTI

Sono consentiti interventi di ampliamento **solo** per il **residenziale** su tipologie **uni-bifamiliari** esistenti alla data del **31 marzo 2009**, comunque di volumetria non superiore a **1000 mc** con aumento del:

- **20%** della volumetria complessiva per non oltre **200 mc**

Condizioni

Gli interventi di ampliamento sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- sono computabili solo i volumi già legittimamente realizzati.
- le volumetrie per le quali sia stata rilasciato il titolo in sanatoria devono essere detratte nel computo dell'ampliamento, salvo quelle oggetto di sanatoria edilizia per mera variazione di destinazione d'uso
- gli ampliamenti possono essere realizzati solo in contiguità del fabbricato nel rispetto delle distanze minime e altezze massime previste dagli strumenti urbanistici ovvero previste dal DM 1444/68
- gli ampliamenti devono rispettare le norme sul rendimento energetico (Dlgs 192/05)
- non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione **solo** per il **residenziale** su edifici esistenti alla data del **31 marzo 2009** destinati a residenza almeno in misura pari al **75%** della volumetria complessiva con aumento del:

- **35%** della volumetria

Condizioni

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati.
- le volumetrie per le quali sia stata rilasciato il titolo in sanatoria sono computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente
- gli interventi possono essere realizzati nel rispetto delle distanze minime e altezze massime previste dagli strumenti urbanistici ovvero previste dal DM 1444/68
- l'edificio ricostruito dovrà acquisire almeno il punteggio 2 secondo i criteri di sostenibilità ambientale (Lr 13/2008)
- non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso

TITOLO ABILITATIVO

DIA o in alternativa Permesso di costruire da presentare entro **18 mesi** dalla pubblicazione della legge

La formazione del titolo abilitativo è subordinato:

- alla corresponsione del contributo di costruzione
- alla cessione delle aree standard in corrispondenza all'aumento volumetrico previsto ovvero, nel caso sia impossibile, al pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute.
- al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali

LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria non possono essere realizzati:

- all'interno delle zone A, salvo che gli strumenti urbanistici generali o gli atti di governo comunali lo consentano
- nelle zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo
- sugli immobili di valore storico, culturale ed architettonico
- sugli immobili ubicati nell'elenco di cui all'art. 12 Lr 14/2008
- negli ambiti territoriali estesi classificati "A" e "B" dal PUTT/p
- nei siti della rete natura 2000, nelle aree protette nazionali e regionali e nelle oasi istituite
- nelle zone umide e negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e geomorfologia

I Comuni entro 60 giorni possono escludere parti del territorio comunale dall'applicazione della legge in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica; perimetrare ambiti ove gli interventi possono essere subordinati a specifiche prescrizioni; definire parti del territorio nelle quali prevedere altezze massime diverse da quelle prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti

SARDEGNA

AMPLIAMENTI

Sono consentiti, *anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici*, ampliamenti dei fabbricati ad uso **residenziale** e di quelli destinati a **servizi connessi alla residenza**, e degli immobili ad uso **non residenziale a finalità turistico-ricettiva**.

Residenziale

- **20%** della volumetria esistente
- **30%** della volumetria esistente se si riqualifica l'intera unità immobiliare oggetto dell'intervento, tale da determinare una riduzione di almeno il **15%** del fabbisogno di energia primaria oppure si dimostri che l'unità immobiliare rientra nei parametri di cui al D.Lgs. 192/2005. Nel caso di interventi su tipologie **uni-bifamiliari e a schiera** deve conseguirsi anche il miglioramento della qualità architettonica dell'intero edificio, della sicurezza strutturale e della accessibilità degli immobili.
- **10%** della volumetria esistente per gli edifici ad uso residenziale e per i servizi connessi alla residenza situati in zona F turistica, nei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, esclusivamente e limitatamente sugli edifici **uni-bifamiliari**, senza sopraelevazione, e a condizione che siano finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e del contesto paesaggistico. La proposta di intervento dovrà ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale

Per gli edifici ad uso residenziale e per i servizi connessi alla residenza situati in zona F turistica nella fascia compresa tra i 300, o i 150 metri nelle isole minori, e i 2000 metri dalla linea di battigia, l'incremento volumetrico è ridotto del **30%**.

Condizioni

Gli interventi di ampliamento **devono:**

- inserirsi in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici del fabbricato esistente e costituire strumento per la riqualificazione dello stesso in funzione della tipologia edilizia interessata
- nel caso di tipologie edilizie **uni-bifamiliari**, avvenire mediante la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica in ampliamento nei diversi piani; mediante sopraelevazione o mediante realizzazione al solo piano terra di corpi di fabbrica separati dal fabbricato principale, da utilizzare come pertinenze dello stesso.
- nel caso di tipologie edilizie **pluripiano**, realizzarsi mediante sopraelevazione di un solo piano in arretramento di almeno metri 1,5 rispetto ai fili delle facciate prospicienti spazi pubblici, ovvero mediante la chiusura dei piani pilotis, nel rispetto della sagoma dell'edificio e delle dimensioni minime dei parcheggi, come previste dalle norme legislative vigenti. Tali incrementi, nel caso di proprietà frazionata, possono essere realizzati anche dai singoli proprietari purché venga imostrato, mediante un progetto complessivo, il coerente inserimento della singola parte da realizzare rispetto all'ampliamento totale. Gli incrementi volumetrici così realizzati non possono costituire unità immobiliari autonome.

- nel caso di tipologie edilizie **a schiera**, in lotto urbanistico unitario, necessariamente essere realizzati per tutte le unità e sono ammessi purché venga dimostrato, mediante progetto complessivo, il coerente inserimento della singola parte da realizzare rispetto all'ampliamento volumetrico del complesso edilizio.

Gli interventi di ampliamento **possono**:

- superare i limiti di altezza e di distanza tra pareti prospicienti ma rispettare i distacchi minimi previsti dal Codice Civile
- prevedere il mutamento di destinazione d'uso, a condizione che sia compatibile con le destinazioni urbanistiche previste dalla strumentazione urbanistica comunale

Non residenziale

- **10%** della volumetria se situati nella fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori. La proposta di intervento deve ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale
- **20% e 30%** della volumetria se situati oltre la suddetta fascia e siano previsti interventi di riqualificazione estesi all'intero edificio tali da determinare il contenimento del consumo energetico con una riduzione maggiore del **25%** del fabbisogno di energia primaria, oppure si dimostri che l'immobile rispetti i parametri di cui al D. Lgs. 192/2005 e si consegua il miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza strutturale e della accessibilità degli immobili.

Condizioni

Gli interventi di ampliamento **devono**:

- essere realizzati in continuità rispetto al fabbricato esistente; ove ciò risulti materialmente o giuridicamente impossibile può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale

Gli interventi di ampliamento **possono**:

- prevedere il mutamento di destinazione d'uso, a condizione che sia compatibile con le destinazioni urbanistiche previste dalla strumentazione urbanistica comunale

INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

Sono consentiti interventi di ampliamento nelle zone omogenee E, così come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti, ***anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici***, con aumento del:

- **10%** su immobili destinati ad usi agrosilvopastorali e per quelli ad uso residenziale, compresi nella fascia costiera dai 300, o 150 metri nelle isole minori, ai 2000 metri dalla linea di battigia, per funzioni agrosilvopastorali e per uso residenziale e **20%** oltre la fascia dei 2000 metri

- **10%** per i fabbricati di proprietà dell'imprenditore agricolo destinati ad usi agrosilvopastorali, all'interno della fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, a condizione che le nuove volumetrie siano finalizzate agli stessi usi ed al miglioramento della qualità architettonica e del contesto paesaggistico. La proposta di intervento deve ottenere la positiva valutazione della Commissione Regionale.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso a condizione che sia compatibile con le destinazioni urbanistiche previste dalla strumentazione urbanistica comunale

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, *anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici*, su edifici ultimati entro **il 31 dicembre 1989** ad uso **residenziale** e di quelli destinati a **servizi connessi alla residenza**, e ad uso **non residenziale a finalità turistico-ricettivo e produttivo**, con aumento del:

- **30%** a condizione che nella ricostruzione venga migliorata la qualità architettonica e tecnologica complessiva e l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto del D.lgs. 192/2005
- **35%** nel caso in cui siano previsti interventi tali da determinare il contenimento del consumo energetico con una riduzione pari almeno al **10%** rispetto agli indici previsti dal D.lgs. 192/2005

Nel caso di immobili insistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, ed in aree di particolare valore paesaggistico o in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche è consentito, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale e stipula di apposita convenzione, l'integrale demolizione degli stessi ed il trasferimento della volumetria preesistente in altra area con destinazione urbanistica compatibile, a condizione che il lotto originario sia ceduto gratuitamente al Comune per destinarlo a finalità pubbliche.

In tal caso è concesso un incremento del:

- **40%** in caso di riduzione di almeno il **15%** dell'indice di prestazione energetica di cui al D.Lgs. 192/2005
- **45%** nell'ipotesi di riduzione dell'indice di prestazione energetica di almeno il **20%**

Gli incrementi volumetrici non si applicano agli edifici ubicati nelle zone extraurbane ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, ad eccezione della demolizione dei volumi incongrui e del loro trasferimento, con il relativo incremento volumetrico, oltre la fascia suddetta in aree extraurbane con destinazione urbanistica compatibile.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso a condizione che sia compatibile con le destinazioni urbanistiche previste dalla strumentazione urbanistica comunale

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO PUBBLICO

Sono consentiti, *anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici*, su edifici destinati ad attività istituzionali o comunque pubbliche, aumenti del:

- **20%** della volumetria esistente
- **30%** della volumetria esistente nel caso in cui siano previsti interventi di recupero e ristrutturazione di edifici non in uso, finalizzati al ripristino delle destinazioni attualmente non consentite per effettive carenze funzionali e strutturali, ed al miglioramento della qualità architettonica dell'intero edificio, della sicurezza strutturale e della accessibilità degli immobili.

Gli incrementi di volumetria non si applicano agli edifici ubicati nelle zone extraurbane e ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, ad eccezione della demolizione dei volumi incongrui e del loro trasferimento con il relativo incremento volumetrico oltre la fascia suddetta.

TITOLO ABILITATIVO

DIA per gli interventi di ampliamento

Concessione edilizia (Permesso di costruire) per gli interventi di ampliamento ricadenti nelle zone omogenee A, E ed F localizzate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori e per gli interventi di demolizione e ricostruzione

La denuncia di inizio attività o la comunicazione di inizio lavori deve essere inoltrata improrogabilmente entro **18 mesi** dalla data di entrata in vigore della presente legge e la comunicazione di fine lavori entro **36 mesi** dalla medesima data.

LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non possono essere realizzati:

- su edifici privi di titolo abilitativo
- sui beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico vincolati ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42
- su edifici compresi nella zona A ad eccezione di quelli aventi meno di cinquant'anni in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto.

ONERI CONCESSORI

Per gli interventi di ampliamento sono previste riduzioni e aumenti degli oneri di concessione.

Riduzioni:

- **40%** se relativi alla prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo

Aumenti:

- **60%** negli altri casi
- **200%** nelle ipotesi di ampliamenti di edifici ad uso residenziale situati in zona F e per gli immobili destinati ad attività turistico-ricettiva situati nella fascia costiera

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione gli oneri di concessione sono dovuti nella misura del:

- **140%** per l'incremento volumetrico
- **60%** per la parte ricostruita

Sono in ogni caso ridotti del **40%** se relativi alla prima abitazione del proprietario o avente titolo.

Decorso il termine per la comunicazione di fine lavori il costo di costruzione complessivo dovuto per l'intervento è aumentato del **50%**.

SICILIA

A) TESTO DI INIZIATIVA GOVERNATIVA

AMPLIAMENTI

Sono consentiti ampliamenti *in deroga agli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi* sia per il **residenziale** che per **uso diverso** dall'abitativo:

Residenziale:

- **25 %** per edifici e singole unità di volume **minore di 500 mc**;
- ulteriore aumento del **15%** per gli edifici e singole unità di volume **maggiore di 500 mc** e fino al max di **1000 mc**, da calcolare sul volume eccedente i 500 mc;
- ulteriore aumento del **5 %** se vengono introdotte e utilizzate fonti energetiche rinnovabili.

Volume lordo massimo dell'ampliamento = 200 mc

Non residenziale:

- **20%** della superficie coperta

Per entrambe le tipologie :

- realizzazione in contiguità al fabbricato
- utilizzo ai fini dell'ampliamento di terrazzi solai e altre superfici analoghe
realizzazione entro un 1 anno dall'entrata in vigore della legge
- prevista la possibilità di avvalersi dell'asservimento dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare contiguo
- rispetto della normativa relativa alla stabilità degli edifici.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti *in deroga agli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi* interventi di demolizione e ricostruzione sia per edifici **residenziale** che ad **uso diverso** con incrementi di cubatura. La deroga è consentita **a condizione** che siano utilizzate tecniche costruttive secondo i criteri di sostenibilità ambientale e nel rispetto della normativa antisismica.

Residenziale:

- con aumento del **35 %** della volumetria esistente;

Non Residenziale:

- con aumento del **35%** della superficie coperta

Per **entrambe le tipologie** è consentita la demolizione e ricostruzione anche **su area diversa**, con **aumento del 30%** se:

- per tutelare la sicurezza, l'ambiente e il paesaggio;
- per eliminare eventuali costruzioni insistenti su zone in cui è stato posto un vincolo di inedificabilità dopo la realizzazione degli edifici residenziale e non;
- in caso di edifici insistenti su aree dichiarate in dissesto idrogeologico o soggetto ad esondazione, etc

TITOLO ABILITATIVO

DIA da presentare entro **30 giorni** dall'effettivo inizio dei lavori.

LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria non possono essere realizzati:

- su aree gravate da inedificabilità assoluta ivi comprese quelle insistenti nelle zone A dei parchi regionali e delle aree naturali ed archeologiche;
- su immobili abusivi anche oggetto di ordinanza di demolizione;
- su immobili situati su aree demaniali
- su immobili soggetti da altre vigenti disposizioni a vincoli di inedificabilità assoluta.

RIDUZIONI ONERI CONCESSORI

- **ampliamenti** → commisurato al solo ampliamento
- **demolizione e ricostruzione** → **80%** per la parte eseguita e **20%** per la parte ricostruita
- riduzione del **50%** se :
 - destinate a **prima abitazione**;
 - in caso di ricostruzione in **altre zone**

i Comuni possono stabilire ulteriori riduzioni se si utilizzano tecniche di risparmio energetico, bioedilizia, energie rinnovabili.

In caso di zone dotate di urbanizzazioni primarie e secondarie non è dovuto il versamento dei relativi oneri.

SICILIA

B)TESTO DI INIZIATIVA PARLAMENTARE

AMPLIAMENTI

Sono consentiti ampliamenti *in deroga agli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi* sia per il **residenziale** che per **uso diverso** dall'abitativo.

Residenziale:

- 20 % del volume

Non residenziale:

- 20% della superficie coperta

Per entrambe le tipologie:

- realizzazione in contiguità al fabbricato ovvero se materialmente o giuridicamente impossibile anche corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale
- ammessi interventi anche nei condomini purchè nel rispetto delle norme del codice civile

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti *in deroga agli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi* interventi di demolizione e ricostruzione, con incrementi di cubatura, degli edifici realizzati anteriormente al 1989 sia **residenziali** che per **uso diverso** dall'abitativo.

Per entrambe le categorie gli interventi possono essere realizzati anche **su area diversa** purchè a ciò destinata dagli strumenti urbanistici e territoriali. L'area di origine sarà gravata da vincolo di **inedificabilità**.

Residenziale:

- con aumento del **30 %** della volumetria esistente;

Non Residenziale:

- con aumento del **30%** della superficie coperta

Per entrambe le tipologie:

- con aumento del **35%** in caso di utilizzo delle tecniche di bioedilizia o fonti di energia rinnovabile

Non concorrono a formare cubatura pensiline e tettoie per l'installazione di impianti fotovoltaici con potenza non superiore a 6 kWp.

TITOLO ABILITATIVO

Concessione edilizia (Permesso di costruire) da presentare entro **24 mesi** dalla data di entrata in vigore della legge. L'istanza da presentare non può riguardare edifici ultimati dopo il **31/12/2008**.

LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria non possono essere realizzati:

- su aree dichiarate inedificabili
- su immobili abusivi oggetto di ordinanza di demolizione
- su immobili ricadenti in aree demaniali o vincolati ad uso pubblico

I Comuni entro **60 gg** dall'entrata in vigore della legge possono escludere l'autorizzazione degli interventi in relazione a specifici immobili o zone del territorio, nonché porre limiti differenziati in relazione alle caratteristiche delle singole zone e del diverso grado di saturazione edilizia;

RIDUZIONI ONERI CONCESSORI

Ampliamenti:

- commisurati al solo ampliamento con riduzione del **20%**
- riduzione del **60%** se destinati a prima abitazione

Demolizione e ricostruzione:

- **80%** per la parte eseguita e **20%** per la parte ricostruita
- ulteriore riduzione del **50%** se destinati a prima abitazione

i Comuni possono stabilire ulteriori riduzioni se si utilizzano tecniche di risparmio energetico, bioedilizia, energie rinnovabili.

TOSCANA
(LR 8 maggio 2009, n.24)

AMPLIAMENTI

Sono consentiti interventi edilizi di ampliamento **solo per il residenziale** e per tipologie **mono o bifamiliare** ovvero di **tipologia diversa ma con superficie utile lorda non superiore a 350 mq**, con aumento del:

- **20 %** del volume fino ad un **massimo di 70 mq** di superficie utile lorda per l'intero edificio

condizioni:

- non sono ammesse modifiche di destinazione d'uso
- gli interventi possono essere realizzati solo su edifici abitativi per i quali gli strumenti di pianificazione del territorio e gli atti di governo consentano la ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali o incrementi volumetrici
- gli interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e altezze massime dei fabbricati
- gli edifici devono essere situati all'interno dei centri abitati ovvero fuori dai centri abitativi se dotati di approvvigionamento idropotabile e idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue
- gli edifici devono essere collocati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica e geomorfologica
- l'agibilità potrà essere rilasciata solo dimostrando il rispetto di determinati requisiti di efficienza energetica e l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti interventi di completa demolizione e ricostruzione su edifici aventi esclusivamente destinazione **d'uso abitativa** ovvero nei quali siano presenti **porzioni aventi destinazione d'uso diverse purchè compatibili con la destinazione d'uso abitativa** e non superiori al 25% della superficie utile lorda complessiva dell'edificio. In tali casi gli interventi sono consentiti a condizione che la superficie utile lorda di dette porzioni non sia computata ai fini dell'ampliamento e non sia aumentata. Previsto un incremento del:

- **35 %** della superficie utile lorda

condizioni:

- non sono ammesse modifiche di destinazione d'uso
- è possibile aumentare il numero delle unità immobiliari purchè abbiano una superficie utile lorda non inferiore a 50 mq
- gli interventi possono essere realizzati solo su edifici abitativi per i quali gli strumenti di pianificazione del territorio e gli atti di governo consentano la sostituzione edilizia
- gli interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e altezze massime dei fabbricati

- gli edifici devono essere situati all'interno dei centri abitati ovvero collocati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica e geomorfologia
- l'agibilità potrà essere rilasciata solo dimostrando il rispetto di determinati requisiti di efficienza energetica e l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile.

TITOLO ABILITATIVO

DIA da presentare non oltre il termine del **31 dicembre 2010**

LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con aumento della superficie utile lorda non potranno riguardare edifici abitativi che risultino:

- eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo
- collocati all'interno delle zone A o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico
- vincolati quali immobili di interesse storico
- collocati nelle aree di inedificabilità assoluta o nei territori di parchi o riserve
- collocati all'interno di aree per le quali è prevista l'adozione e approvazione di piani attuativi.

UMBRIA (LR 26 giugno 2009, n.13)

AMPLIAMENTI

Sono consentiti ampliamenti sia per il **residenziale** che per il **non residenziale**

Residenziale:

- **20 %** della SUC (superficie utile coperta) su tipologie uni – bifamiliari o comunque indipendentemente dal numero delle unità immobiliari aventi SUC **non superiore a 350 mq** e comunque fino a **70 mq** ad edificio.

Non residenziale:

- **20 %** della SUC (superficie utile coperta) per gli edifici ricadenti nelle **zone “D”** di cui al DM 1444/68 a **destinazione artigianale, industriale e per servizi ad esclusione di quelli alberghieri, extralberghieri, commerciali per medie e grandi strutture di vendita** purchè l'intervento sia oggetto di un **piano attuativo** che interessi una **sup. fondiaria** di almeno **20.000 mq** .

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione sia per **residenziale** che per il **non residenziale** con incrementi della superficie utile coperta.

Residenziale:

- **25%** della SUC (superficie utile coperta) a condizione che l'edificio ottenga la certificazione di sostenibilità ambientale almeno in classe “B” (disciplinare tecnico attuazione ex Lr 17/2008).
- In caso di interventi costituiti da almeno 8 alloggi con SUC di **800 mq** l'incremento del **25%** è destinato almeno per il **50%** alla realizzazione di abitazioni di dimensioni non inferiori a 60 mq da locare a canone concordato per almeno 8 anni
- **35%** della SUC se gli interventi siano almeno tre e ricompresi entro un piano attuativo; tutti gli interventi dovranno conseguire la certificazione di sostenibilità ambientale almeno in classe “B” (disciplinare tecnico attuazione ex Lr 17/2008).

Gli interventi di ampliamento sono consentiti su edifici residenziali ove siano presenti anche destinazioni d'uso diverse purchè non siano superiori al 25% della SUC esistente.

Non residenziale:

- **20 %** della SUC (superficie utile coperta) per gli edifici ricadenti nelle **zone “D”** di cui al DM 1444/68 a **destinazione artigianale, industriale e per servizi ad esclusione di quelli alberghieri, extralberghieri, commerciali per medie e grandi strutture di vendita** purchè l'intervento sia oggetto di un **piano attuativo** che interessi una **sup. fondiaria** di almeno **20.000 mq** .

CONDIZIONI PER GLI INTERVENTI

Tutti gli interventi di ampliamento e gli aumenti conseguenti alla demolizione e ricostruzione sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- garantire il miglioramento della qualità architettonica ed ambientale dell'edificio esistente
- non superare l'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico
- assicurare il rispetto delle disposizioni sulla fasce stradali e ferroviarie
- rispettare normative antisismiche

TITOLO ABILITATIVO

Permesso di costruire con procedimento abbreviato (art. 18 Lr 1/2004) e **DIA**, fatto salvo l'eventuale piano attuativo.

TERMINI

Le disposizioni avranno un termine di validità non superiore a 18 mesi dall'entrata in vigore della legge.

LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con aumento della superficie utile coperta non possono essere realizzati:

- nei centri storici
- su aree soggette a inedificabilità assoluta
- in zone agricole su edifici realizzati successivamente al 13 novembre 1997
- in zone boscate
- in zone a rischio frana e idraulico
- in ambiti sottoposti a consolidamento abitati di cui all'art. 61 del Dpr 380/01
- su edifici classificati come beni culturali
- su aree sottoposte a vincolo paesaggistico
- su immobili eseguiti in assenza del titolo abilitativo
- su immobili ricadenti in zone omogenee

I Comuni entro **60 giorni** dall'entrata in vigore della legge possono escludere l'autorizzazione agli interventi o stabilire limiti inferiori di ampliamento per specifici immobili o zone del territorio

VALLE D'AOSTA

AMPLIAMENTI

Sono consentiti ampliamenti *in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai regolamenti edilizi* sia per il **residenziale** che per il **non residenziale (attività produttive artigianali o commerciale di interesse prevalentemente locale; attività produttive e commerciali non collocabili in contesti urbano-abitativi)** sulle unità immobiliari per le quali il titolo edilizio sia stato acquisito entro il 31 dicembre 2008.

Residenziale:

- 20 % degli indici urbanistici di zona

Non residenziale:

- 20 % degli indici urbanistici di zona

Condizioni:

Gli interventi di ampliamento **devono:**

- rispettare le destinazioni d'uso previste dal piano regolatore comunale e paesaggistico
- garantire il mantenimento delle prestazioni energetiche e igienico-sanitarie esistenti e la compatibilità ambientale dell'unità immobiliare oggetto di intervento
- rispettare la normativa relativa alla stabilità degli edifici e di ogni altra normativa tecnica
- rispettare le distanze tra edifici stabilite dagli strumenti urbanistici generali

Gli interventi di ampliamento **possono:**

- comportare la modifica di destinazione d'uso degli immobili, con o senza opere, nel rispetto di quelle ammesse nella zona
- sulle unità immobiliari classificate di pregio dal PRG essere realizzati solo qualora non incidano sulla tipologia originaria del fabbricato e previo parere favorevole degli enti competenti
- comportare la riduzione delle altezze interne dei locali di abitazione fino a 15 cm rispetto a quelle minime previste (art. 95 Lr 11/1998)

Nelle zone territoriali di tipo E (Lr 11/1998) l'ampliamento può riguardare le sole unità immobiliari ad uso residenziale.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volumi e superfici *in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai regolamenti edilizi* sia per **residenziale** che per il **non residenziale** su edifici realizzati anteriormente al 31 dicembre 1989

Residenziale:

- **35%** degli indici urbanistici di zona
- **45%** degli indici urbanistici di zona qualora si ricorra a programmi integrati, intese, concertazioni promossi dalla Regione o dai Comuni (art. 51 Lr 11/1998)

Non residenziale:

- **35%** degli indici urbanistici di zona
- **45%** degli indici urbanistici di zona qualora si ricorra a programmi integrati, intese, concertazioni promossi dalla Regione o dai Comuni (art. 51 Lr 11/1998)

Condizioni:

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volumi e superfici **devono:**

- rispettare le destinazioni d'uso previste dal piano regolatore comunale
- utilizzare criteri e tecniche di edilizia sostenibile, fonti di energia alternative e rinnovabili o misure di risparmio delle risorse energetiche o idriche

TITOLO ABILITATIVO

DIA per gli ampliamenti che non comportano mutamento di destinazione d'uso

Concessione edilizia (Permesso di costruire) o titolo abilitativo ai sensi dell'art. 59 Lr 11/1998 per gli ampliamenti che comportano mutamento di destinazione d'uso e per gli interventi di demolizione e ricostruzione con relativi aumenti di volume o superfici.

LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con aumento di volumi e superfici non possono essere realizzati:

- su unità immobiliari anche parzialmente abusive
- su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico
- su aree dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo
- su unità immobiliari oggetto di notifica ai sensi del Dlgs 42/2004
- su unità immobiliari classificate come monumento o documento nonché, limitatamente a quelli di demolizione e ricostruzione, su quelle classificate di pregio
- su unità immobiliari poste nelle zone di tipo A

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con aumento di volumi e superfici sono consentiti nelle aree:

- **gravate da vincolo di inedificabilità (titolo V, capo I, Lr 11/1998)**
- **insistenti nei parchi nazionali o regionali o nelle aree naturali protette**
- **soggette a vincoli, previo rilascio dei pareri, autorizzazioni etc delle autorità preposte**

RIDUZIONI ONERI CONCESSORI

Ampliamenti:

- calcolati esclusivamente sulla maggiore volumetria o superficie realizzata

Demolizione e ricostruzione:

- calcolati esclusivamente sulla maggiore volumetria o superficie realizzata
- riduzione del **50%**, **salva la facoltà dei Comuni di ridurre la percentuale in relazione alla tipologia di intervento e destinazione d'uso**

VENETO
(LR 8 luglio 2009, n. 14)

AMPLIAMENTI

Sono consentiti ampliamenti *in deroga agli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi* sia per il **residenziale** che per **uso diverso** dall'abitativo.

Residenziale:

- **20 %** del volume
- **ulteriore 10%** in caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3Kwh

Non residenziale:

- **20%** della superficie coperta
- **ulteriore 10%** in caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3Kwh

Per entrambe le tipologie:

- l'ampliamento deve realizzarsi in aderenza rispetto al fabbricato o utilizzando un corpo edilizio contiguo salvo il caso in cui non sia possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente. In tal caso può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale
- nei limiti dell'ampliamento sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti
- ammessi interventi anche nei condomini purché nel rispetto delle norme del codice civile
- in ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità
- non può essere modificata la destinazione d'uso tranne nel caso di ampliamento realizzato mediante l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti *in deroga agli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi* interventi di demolizione e ricostruzione, con incrementi di cubatura, degli edifici realizzati anteriormente al 1989 sia **residenziali** che per **uso diverso** dall'abitativo.

Residenziale:

- **40 %** della volumetria esistente

Non Residenziale:

- **40%** della superficie coperta

Condizioni

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con aumento del 40% della volumetria o della superficie coperta sono consentiti **purchè**:

- situati in zona territoriale propria
- vengano utilizzate per la ricostruzione tecniche costruttive per l'edilizia sostenibile (Lr 4/2007)

Per **entrambe le categorie**:

- aumento del **50%** nel caso in cui l'intervento comporti una ricomposizione planivolumetrica con modifica dell'area di sedime nonchè della sagoma e sia oggetto di un piano attuativo

Non concorrono a formare cubatura pensiline e tettoie per l'installazione di impianti fotovoltaici con potenza non superiore a 6 kWp

RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI TURISTICI E RICETTIVI

E' possibile ampliare fino al **20%** le attrezzature all'aperto di cui all'allegato S/4 lettera b) e lettera d) della Lr 33/2002 (stabilimento balneare con strutture fisse; infrastrutture private limitatamente ai campeggi e impianti sportivi e ricreativi) anche se ricadenti in area demaniale.

TITOLO ABILITATIVO

DIA da presentare entro **24 mesi** dalla data di entrata in vigore delle legge.

LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria non possono essere realizzati:

- su edifici ricadenti all'interno dei centri storici
- su edifici vincolati
- su aree dichiarate inedificabili;
- su immobili anche parzialmente abusivi oggetto di ordinanza di demolizione;
- su edifici aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni in materia di programmazione, insediamento e apertura di strutture di vendite etc

I Comuni entro il 30 ottobre 2009 deliberano, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali limiti applicare la normativa sugli ampliamenti e demolizioni e ricostruzioni con aumento di volumetria o superficie coperta.

RIDUZIONI ONERI CONCESSORI

Ampliamenti e Demolizione e ricostruzione:

E' prevista la riduzione del **60%** se destinati a prima abitazione

I Comuni possono stabilire ulteriori riduzioni se si utilizzano tecniche di risparmio energetico, bioedilizia, energie rinnovabili.

PROVINCIA AUTONOMA BOLZANO
(Delibera del 15 giugno 2009 n. 1609)
(LP 9 aprile 2009 n. 1)

AMPLIAMENTI

Sono consentiti ampliamenti solo per il **residenziale** su edifici esistenti alla data del **12 gennaio 2005** aventi una cubatura fuori terra di almeno **300 mc**, destinati in modo superiore al **50% a scopo abitativo** con aumento di:

- al massimo **200 mc** fuori terra

Condizioni

Gli interventi di ampliamento sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- l'intero edificio deve essere riqualificato energeticamente secondo lo standard Casa-Clima C salvo che gli edifici oggetto di ampliamento soddisfino già questo standard
- l'ampliamento deve essere destinato interamente per le abitazioni o abitazioni convenzionate (art. 74 legge urbanistica provinciale)
- l'abitazione ampliata o realizzata tramite ampliamento non può superare la superficie di **160 mq**

Gli interventi di ampliamento **possono** :

- derogare ai limiti di cubatura e di altezza degli edifici (**fino ad 1 mt**) osservando tutte le altre disposizioni stabilite dalla legge urbanistica, dai regolamenti e dagli strumenti di pianificazione urbanistica
- essere realizzati su edifici soggetti alla tutela dei beni culturali o del paesaggio previo conforme parere della competente autorità
- essere realizzati su edifici siti in ambiti soggetti a tutela degli insiemi o nelle zone A osservando particolari caratteristiche che hanno originato tale tutela e destinazione

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

L'ampliamento **non è ammesso in caso di integrale demolizione e ricostruzione**, ma è ammesso solo se non viene demolita **più del 50%** della cubatura esistente fuori terra (**300 mc**).

TITOLO ABILITATIVO

Concessione edilizia (Permesso di costruire). I lavori di ampliamento devono essere iniziati entro il 31 dicembre 2010.

LIMITAZIONI

L'ampliamento non è ammesso nelle zone di bosco e di verde alpino.

Il Consiglio comunale entro 30 giorni dall'entrata in vigore della delibera può prevedere ulteriori ambiti nei quali non è ammesso l'ampliamento ed elevare la percentuale destinata a scopo abitativo al 75%.