



*Direzione Legislazione Mercato Privato*

## **PIANO CASA 2**

*Le schede di sintesi dei testi normativi regionali*

Ultimo aggiornamento: 3 agosto 2011

# INDICE

<b>ABRUZZO</b> .....	3
<b>BASILICATA</b> .....	6
<b>CALABRIA</b> .....	9
<b>CAMPANIA</b> .....	12
<b>EMILIA ROMAGNA</b> .....	18
<b>FRIULI VENEZIA GIULIA</b> .....	21
<b>LAZIO</b> .....	23
<b>LIGURIA</b> .....	27
<b>LOMBARDIA</b> .....	33
<b>MARCHE</b> .....	37
<b>MOLISE</b> .....	42
<b>PIEMONTE</b> .....	48
<b>PUGLIA</b> .....	54
<b>SARDEGNA</b> .....	59
<b>SICILIA</b> .....	64
<b>TOSCANA</b> .....	68
<b>UMBRIA</b> .....	70
<b>VALLE D'AOSTA</b> .....	73
<b>VENETO</b> .....	76
<b>PROVINCIA AUTONOMA BOLZANO</b> .....	80

N.B.: Le parti modificate sono evidenziate nel testo con carattere grassetto, sottolineato, barrato.

**ABRUZZO**  
**(LR 19 agosto 2009, n. 16)**

**AMPLIAMENTI**

Sono consentiti, *in deroga agli strumenti urbanistici e territoriali comunali e alle previsioni dei regolamenti comunali*, ampliamenti su edifici prevalentemente a destinazione residenziale (aventi una superficie pari o superiore al 50% con destinazione residenziale) e ultimati alla data del 31 marzo 2009 ovvero che alla medesima data sia stata acquisita al protocollo del Comune la dichiarazione di fine lavori o, in mancanza, sia presentata una dichiarazione giurata attestante la fine dei lavori.

Residenziale:

- 20 % della superficie esistente
- non superiore a 200 mc

E' in ogni caso consentito un ampliamento di almeno 9 mq per gli edifici esistenti di modeste dimensioni.

**Condizioni:**

- l'ampliamento deve realizzarsi in coerenza architettonica e progettuale in contiguità orizzontale o verticale rispetto al fabbricato esistente;
- deve essere rispettata la normativa relativa alla stabilità degli edifici e di ogni altra normativa tecnica, nonché delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati;
- gli interventi sono consentiti nelle zone classificate a rischio sismico 1 e 2 solo su edifici dotati della certificazione antisismica, qualora realizzati successivamente alla suddetta classificazione;
- per gli edifici realizzati in zone classificate a rischio sismico in difformità della normativa antisismica, gli ampliamenti sono consentiti a condizione che l'intero edificio sia adeguato.

**DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Sono consentiti, *in deroga agli strumenti urbanistici e territoriali comunali e alle previsioni dei regolamenti comunali*, interventi di demolizione e ricostruzione su edifici prevalentemente a destinazione residenziale (aventi una superficie pari o superiore al 50% con destinazione residenziale) realizzati anteriormente al 31 marzo 2009 ovvero per i quali alla data del 31 marzo 2009 sia stata acquisita al protocollo del Comune la dichiarazione di fine lavori o, in mancanza, sia presentata una dichiarazione giurata attestante la fine dei lavori.

Residenziale:

- 35% della superficie utile con utilizzo di tecniche costruttive della bioedilizia o fonti di energia rinnovabili con incremento della classe energetica dell'edificio comunque non inferiore alla classe B

I Comuni con deliberazione comunale da adottarsi entro 120 giorni potranno disciplinare ulteriormente le modalità di applicazione della maggiorazione prevista.

**Condizioni:**

- gli incrementi di superficie non possono derogare alle norme nazionali in materia di distanze ed altezze
- il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti può essere aumentato previo reperimento di spazi per i parcheggi posti ad una distanza non superiore a 250 mt
- deve essere rispettata la normativa relativa alla stabilità degli edifici e di ogni altra normativa tecnica, nonché delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati
- gli interventi sono consentiti anche su area diversa purché a ciò destinata dagli strumenti urbanistici e territoriali.

I Comuni con deliberazione individuano gli ambiti omogenei in cui i volumi trasferiti si aggiungono a quelli consentiti su area diversa nonché le aree che possono essere cedute gratuitamente al patrimonio comunale e sistemate a verde pubblico, parcheggi o altra opera di urbanizzazione primaria o secondaria.

In caso di intervento su area diversa e di cessione gratuita al Comune dell'area originariamente occupata per la sua sistemazione a verde pubblico attrezzato, a parcheggi o altra opera di urbanizzazione primaria o secondaria, è prevista la possibilità di usufruire di un ulteriore 30% della superficie utile dell'edificio demolito a condizione che l'edificio da ricostruire risulti di classe energetica B

La realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione comporta la corresponsione in misura doppia degli oneri di urbanizzazione

**TITOLO ABILITATIVO**

Dia e Permesso di costruire da presentare entro e non oltre 24 mesi dalla scadenza del termine di 120 giorni dall'entrata in vigore della legge

**LIMITAZIONI**

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

- eseguiti in assenza o in difformità al titolo abilitativo
- definiti di valore storico, culturale ed architettonico
- vincolati quali immobili di interesse storico
- collocati nei territori dei parchi e delle riserve nazionali o regionali
- anche parzialmente abusivi
- situati su aree demaniali o vincolate a uso pubblico
- ricadenti nei centri storici o antichi
- nelle aree a elevato rischio idrogeologico
- nelle aree di inedificabilità assoluta

Gli interventi non possono riguardare edifici commerciali se volti a derogare alle norme regionali in materia di programmazione, insediamento, apertura di grandi strutture di vendita o centri commerciali.

Con deliberazione del Consiglio Comunale da adottarsi entro il termine di 120 giorni dall'entrata in vigore della legge, i Comuni possono decidere di avvalersi delle norme contenute nella legge o di escluderne l'applicabilità degli interventi in relazione a specifici immobili o zone del proprio territorio, per ragioni di ordine urbanistico, paesaggistico, ambientale e culturale ovvero stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento.

### **RIDUZIONI ONERI CONCESSORI**

Per gli interventi di ampliamento il contributo di costruzione è commisurato:

- in riferimento agli incrementi realizzati
- riduzione del 50% ove l'unità immobiliare sia destinata a prima abitazione del proprietario o dell'avente diritto

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

- 80% per la parte eseguita e 20% per la parte ricostruita
- riduzione del 50% ove l'unità immobiliare sia destinata a prima abitazione del proprietario o dell'avente diritto

I Comuni possono stabilire ulteriori riduzioni del contributo di costruzione o incentivi di carattere economico in caso di utilizzo di tecniche costruttive della bioedilizia o di fonti di energia rinnovabile o al fine di riqualificare aree urbane degradate.

**BASILICATA**  
**(LR 7 agosto 2009, n. 25)**

**AMPLIAMENTI**

Sono consentiti, *in deroga agli strumenti urbanistici comunali*, ampliamenti per il solo residenziale sia su edifici esistenti, legittimamente realizzati, che su edifici in fase di realizzazione in forza di titolo abilitativo in corso di validità, 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 e plurifamiliare di superficie complessiva (Sc) fino a 400 mq
- 25% del volume esistente per tutte le tipologie (mono-bifamiliare e plurifamiliare) 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 e plurifamiliari 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 continuità e comunque non separatamente dall'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 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 o in fase di realizzazione in forza di titolo abilitativo in corso di validità, 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 demolizione e ricostruzione 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

### **PROGRAMMI INTEGRATI PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E RIQUALIFICAZIONE URBANA, INTERVENTI STRAORDINARI PER IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

La Regione promuove programmi integrati di edilizia residenziale e di riqualificazione e a tal fine valuta mediante procedure di evidenza pubblica proposte di edilizia residenziale che prevedano la realizzazione o il recupero di alloggi sociali nella misura non inferiore al 40% della volumetria destinata alla residenza.

Consentiti, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, interventi di riutilizzo a fini volumetrici di superfici coperte e libere dei piani terra di edifici esistenti, da destinare a: parcheggi pertinenziali per le singole unità immobiliari; alloggi sociali di cui al DM del 22 aprile 2008; alloggi per persone handicappate; nuove unità immobiliari di superficie complessiva non inferiore a 45 mq.

Sono consentiti i mutamenti d'uso non connessi a trasformazioni fisiche, tra i seguenti usi: residenze, residenze collettive e temporanee, residenze turistico - alberghiere, se non soggette a vincolo derivante da finanziamento pubblico.

### **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 ancora da definire).

### **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 vincolo di inedificabilità assoluta
- definiti beni culturali ai sensi dell'art. 10 del Dlgs 42/2004
- ubicate in aree dichiarate intrasformabili dai rispettivi piani paesistici
- 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

Gli interventi sono consentiti in edifici residenziali ubicati in aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del D.L. 42/2004, fermo restando quanto disposto dal comma 6 del D.P.R. n. 380/2001 in riferimento alle autorizzazioni ricorrenti.

I Comuni entro il termine perentorio di 90 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 90 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".

Sempre nel termine di 90 giorni i Comuni, con motivata deliberazione, possono derogare alla disciplina degli ampliamenti e della demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, fermo restando le finalità della legge. In tale ipotesi la deliberazione dei Comuni deve essere trasmessa alla regione che, nel termine perentorio di 30 giorni, deve manifestare il proprio parere vincolante.

Il decorso del termine vale come silenzio-assenso.

L'ampliamento del 20% e la demolizione e ricostruzione con aumento del 30% non sono cumulabili con eventuali bonus urbanistici previsti da altre leggi e dagli strumenti urbanistici comunali

## **RIDUZIONI ONERI CONCESSIONARI**

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



**CALABRIA**  
**(LR 11 agosto 2010, n. 21)**

## **AMPLIAMENTI**

Sono consentiti, *in deroga agli strumenti urbanistici* ampliamenti su edifici a prevalente destinazione residenziale (minimo 70%) aventi volumetria non superiore a 1000 mc e già esistenti alla data del 31 marzo 2009 con aumento:

- del 20% di superficie lorda per unità abitativa fino ad un massimo di 200 mc di volume e di 60 mq di superficie lorda

Gli ampliamenti sono consentiti:

- in contiguità fisica con l'edificio interessato;
- purchè non venga modificata la destinazione d'uso;
- su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nonché su aree agricole, in deroga agli strumenti urbanistici per ciò che concerne le distanze minime e le altezze massime ma nel rispetto del Dm 1444/1968 fatte salve le distanze e le altezze esistenti, se rispettivamente inferiori o superiori;
- su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica ed a frana elevata o molto elevata;
- su edifici anche a destinazione non residenziale purché la destinazione d'uso finale sia almeno al 70% residenziale;
- purché l'edificio non presenti alla data di pubblicazione della legge (20 agosto 2010), parziali incompiutezze strutturali, architettoniche e stilistiche; l'intervento è, tuttavia, ammesso qualora si proceda al completamento di tutte le incompiutezze all'atto della presentazione della Scia per l'intervento di ampliamento. I lavori di completamento devono comunque essere portati a compimento prima della comunicazione di ultimazione lavori per l'intervento di ampliamento;
- purché l'intervento mantenga una conformità architettonica e stilistica con la struttura preesistente;
- anche su edifici plurifamiliari a condizione che le opere siano realizzate in modo uniforme per tutte le unità immobiliari.

## **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Sono consentiti, *in deroga agli strumenti urbanistici*, interventi di demolizione e ricostruzione su edifici prevalentemente a destinazione residenziale (minimo 70%) all'interno dell'area pertinenziale dell'edificio con aumento:

- del 35% della volumetria esistente alla data di entrata in vigore della legge (21 agosto 2010)

Il numero delle unità immobiliari residenziali originariamente esistenti può variare se le eventuali unità immobiliari complessive hanno una superficie minima lorda di 60 mq.

Gli interventi sono consentiti:

- purché non venga modificata la destinazione d'uso;
- su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nonché su aree agricole in deroga alle distanze minime e altezze massime previste dagli strumenti urbanistici generali fermo

restando l'obbligo di rispettare le altezze e le distanze fissate da norme di legge o da decreti ministeriali nel rispetto del Dm 1444/1968. Di tale ultimo obbligo non si tiene conto nel caso di distanze e altezze di edifici preesistenti che sono comunque fatte salve nell'ipotesi di ampliamento e ricostruzione;

- su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica ed a frana elevata o molto elevata;
- su edifici in corso di ricostruzione e non ancora ultimati alla data di approvazione della legge (4/8/2010);
- su edifici anche a destinazione non residenziale se la destinazione d'uso finale delle unità immobiliari è almeno al 70% residenziale.

Per la certificazione di agibilità è obbligatorio il possesso di regolare DURC, una dichiarazione circa la conformità energetica e apposita documentazione fotografica dell'opera.

### **Condizioni**

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione devono:

- prevedere l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscono prestazioni energetico ambientali secondo le previsioni della normativa vigente.
- essere realizzati da imprese in possesso dei requisiti prescritti dalla legge ed in possesso di regolare DURC;
- rispettare le prescrizioni tecniche previste in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- rispettare la conformità alle norme nazionali e regionali sulle costruzioni in zona sismica;
- rispettare la conformità alle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- essere realizzati su edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge, regolarmente accatastati, oppure per i quali, al momento della richiesta dell'intervento, è in corso la procedura di accatastamento.

### **TITOLO ABILITATIVO**

Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o in alternativa permesso di costruire da presentare entro 24 mesi dall'entrata in vigore della legge (ossia entro 21 agosto 2012).

Per le opere proposte dalle ATERP il termine è prorogato al 21 agosto 2014.

E' previsto l'obbligo di allegare una specifica relazione asseverata sulla conformità dell'intervento rispetto alla legge regionale n. 21/2010.

### **LIMITAZIONI**

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non possono riguardare edifici:

- realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo. Tuttavia, gli interventi possono essere realizzati su edifici contenenti unità abitative per i quali sia stata presentata, nei termini previsti dalla legislazione statale vigente in materia, istanza di condono e siano state versate le somme prescritte. In ogni caso la sanatoria edilizia deve essere rilasciata prima che venga presentato o richiesto il titolo abilitativo;
- di valore storico, culturale e architettonico e con vincolo di inedificabilità assoluta;

- situati in aree di inedificabilità assoluta come definite dall'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- situati nei centri storici salvo che gli strumenti urbanistici comunali consentano interventi edilizi di tale natura;
- situati in aree il cui vincolo determina la inedificabilità assoluta e nelle aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali, a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna, e in aree individuate a pericolosità idraulica ed a frana elevata o molto elevata;
- collocati nelle riserve nazionali o regionali, nelle zone A e B dei territori dei parchi regionali, nelle zone A, B e C dei parchi nazionali;
- collocati nei siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS), salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi di tale natura;
- ubicati nelle zone umide tutelate a livello internazionale;
- situati in aree ad alta pericolosità idraulica o geomorfologica
- situati nelle aree sottoposte a vincoli idrogeologici.

I Comuni, con deliberazione del Consiglio comunale da adottare entro il termine di sessanta giorni, a pena di decadenza, dalla entrata in vigore della legge, possono disporre motivatamente:

- a) l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione degli interventi in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica;
- b) la perimetrazione di ambiti territoriali nei quali gli interventi possono essere subordinati a specifiche limitazioni o prescrizioni, quali, a titolo meramente esemplificativo, particolari limiti di altezza, distanze tra costruzioni, arretramenti dal filo stradale, ampliamenti dei marciapiedi, ecc.;
- c) la definizione di parti del territorio comunale nelle quali possono prevedersi altezze massime e distanze minime diverse da quelle prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti.

### **RIDUZIONI ONERI CONCESSIONARI**

I Comuni possono, con apposita deliberazione, ridurre il costo di costruzione, fino ad un massimo del 30%.

### **RIQUALIFICAZIONE AREE URBANE DEGRADATE**

Per promuovere uno sviluppo sostenibile della città attraverso la valorizzazione del tessuto urbano, la riqualificazione delle aree degradate, delle aree industriali dismesse e la riduzione del disagio abitativo i Comuni possono individuare, anche su proposta di operatori privati, ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, e in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al Dm 1444/1968.

Per favorire la sostituzione edilizia nelle aree urbane da riqualificare è consentito, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, l'aumento entro il limite del 50% della volumetria esistente, per interventi di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione urbanistica degli edifici residenziali pubblici, purché i Comuni abbiano provveduto a redigere il "piano di rottamazione" previsto nell'articolo 37, comma 1, legge regionale 19/2002.

Nelle aree urbane degradate è consentito l'aumento entro il limite del 35% della volumetria esistente.

Nelle aree urbanizzate, ad esclusione delle zone agricole, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ampliamento fino al 50% e possibilità di mutare la destinazione d'uso, purché almeno il 20% sia destinato all'edilizia convenzionata.

**CAMPANIA**  
**(LR 28 dicembre 2009, n. 19)**

## AMPLIAMENTI

### *Residenziale*

Sono consentiti *in deroga agli strumenti urbanistici vigenti* ampliamenti su edifici anche **in corso di edificazione per uso abitativo** con incremento del:

- **20%** della volumetria esistente per gli edifici residenziali uni-bifamiliari; edifici di volumetria non superiore a **1500 mc**; edifici composti da non più di **tre piani** fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto

L'ampliamento è consentito :

- su edifici in cui è prevalente la destinazione residenziale (**determinata nella misura del 55%** o nella misura minima del 70% dell'utilizzo dell'intero edificio fuori dall'ambito delle zone agricole e produttive) e in cui la parte restante sia compatibile con quella abitativa nonché gli edifici rurali, **ubicati fuori dalle zone agricole**, anche se destinati parzialmente ad uso abitativo;
- per interventi che non modificano la destinazione d'uso degli edifici interessati fatta eccezione per gli edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente nonché gli edifici rurali ubicati fuori dalle zone agricole anche se destinati solo parzialmente ad uso abitativo;
- in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e altezza massime dei fabbricati **di cui al DM 1444/68**;
- su edifici residenziali ubicati in aree esterne a quelle definite ad alto rischio vulcanico;
- **su edifici esistenti ubicati nelle aree sottoposte alle disposizioni di cui all'articolo 338, comma 7, del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie) e successive modifiche, nei limiti di tale disciplina (zone di rispetto cimiteri) ;**
- **su edifici regolarmente autorizzati ma non ancora ultimati alla data di entrata in vigore della legge**
- ~~per la realizzazione di opere interne non incidenti sulla sagoma e sui prospetti delle costruzioni e comunque non successivamente frazionabili~~

Per gli edifici a prevalente destinazione residenziale è consentito, in alternativa all'ampliamento della volumetria esistente, la modifica di destinazione d'uso da volumetria esistente non residenziale a volumetria residenziale per una quantità massima del venti per cento.

Per gli edifici residenziali e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi della legge, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Per gli interventi di ampliamento sono obbligatori:

- l'utilizzo di tecniche costruttive, anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti

di indirizzo regionali e dalla vigente normativa. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dalla Giunta regionale sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare Documento unico di regolarità contributiva (DURC). In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'articolo 25(R) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia -Testo A), dell'intervento realizzato;

- la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
- ~~il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui agli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n.236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), al fine del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.~~

### Non residenziale

Sono consentiti in deroga agli strumenti urbanistici vigenti su edifici non residenziali regolarmente assentiti, destinati ad attività produttive, commerciali, turistico-ricettive e di servizi, la realizzazione di:

- opere interne finalizzate all'utilizzo di volumi esistenti nell'ambito dell'attività autorizzata, per la riqualificazione e l'adeguamento delle strutture esistenti, anche attraverso il cambio di destinazione d'uso.

### Gli interventi:

- possono attuarsi all'interno di unità immobiliari aventi una superficie non superiore a cinquecento metri quadrati;
- non devono in alcun modo incidere sulla sagoma e sui prospetti dell'edificio
- non possono costituire unità immobiliari successivamente frazionabili

## DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti *in deroga agli strumenti urbanistici vigenti* interventi di demolizione e ricostruzione su edifici residenziali con ampliamento della volumetria esistente del:

- **35% all'interno dell'area nella quale l'edificio esistente è ubicato**

L'aumento è consentito:

- su edifici in cui è prevalente la destinazione residenziale (**determinata nella misura del 55%** o nella misura minima del 70% dell'utilizzo dell'intero edificio fuori dall'ambito delle zone agricole e produttive) e in cui la parte restante sia compatibile con quella abitativa nonché gli edifici rurali, **ubicati fuori dalle zone agricole**, anche se destinati parzialmente ad uso abitativo;
- per interventi che non modificano la destinazione d'uso prevalente degli edifici interessati;
- su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica e da frana elevata o molto elevata;

- su edifici ubicati in aree esterne a quelle definite ad alto rischio vulcanico.

E' possibile aumentare il numero delle unità immobiliari residenziali originariamente esistenti purché le nuove unità immobiliari aggiuntive 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~~

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione sono **obbligatori**:

- l'utilizzo di tecniche costruttive, anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dalla Giunta regionale sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare Documento unico di regolarità contributiva (DURC). In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'articolo 25(R) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia -Testo A), dell'intervento realizzato;
- il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al decreto ministeriale n. 236/1989, attuativo della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
- la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

Per gli edifici residenziali e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'aumento ai sensi della legge, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

**Negli interventi a parità di volume possono essere mantenute le distanze già esistenti da edifici fronteggianti, qualora inferiori a quelle prescritte per le nuove edificazioni dalla normativa vigente.**

## **INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**

**Sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o di loro parti, regolarmente assentiti, per uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo o per attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola.**

**Sono consentiti gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con le premialità previste dalla legge con l'obbligo di destinare non meno del 20% della volumetria esistente ad uso agricolo.**

**E' prevista la cumulabilità delle volumetrie di più edifici ricadenti nell'ambito fondiario unitario, formato da particelle contigue, di proprietà del medesimo richiedente alla data dell'entrata in vigore della legge.**

**Al fine di adeguare, incentivare e valorizzare l'attività delle aziende agricole, è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, ad uso produttivo nella misura massima di 0,03 mc/mq di superficie aziendale.**

## INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

- **Riqualificazione patrimonio edilizio privato**

**Ad istanza del proprietario dell'immobile e previo accordo con l'amministrazione comunale, è incentivata la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana destinati ad edilizia residenziale caratterizzata da elevati livelli di sostenibilità ambientale ed energetica.**

**L'assessorato competente annualmente provvede all'emanazione di specifico bando rivolto ai comuni con criteri di individuazione dei beneficiari, l'entità dei contributi, le modalità di convenzionamento con i comuni stessi ed i criteri per la verifica della qualità degli interventi.**

- **Riqualificazione aree urbane degradate**

A) **Riqualificazione di ambiti in cui, in deroga agli strumenti urbanistici, la trasformazione comporta :**

- la cessione di aree per edilizia sociale
- interventi di sostituzione **e adeguamento integrale edilizio** su edifici residenziali pubblici con aumento del 50% della volumetria esistente

B) **Per gli immobili dismessi, in deroga agli strumenti urbanistici, sono consentiti :**

- **interventi di sostituzione edilizia a parità di volume con cambiamenti di destinazione d'uso in cui riservare il 30% a edilizia sociale e il restante da destinare a edilizia abitativa, uffici 10%, esercizi di vicinato, botteghe artigiane**

C) **Per le industrie inquinanti o per quelle non compatibili con le attività residenziali limitrofe sono consentiti:**

- **interventi di sostituzione edilizia condizionati alla preventiva delocalizzazione**

D) **Nelle aree urbanizzate, in deroga agli strumenti urbanistici, sono consentiti:**

- **mutamenti d'uso a fini abitativi degli edifici destinati prevalentemente ad uffici e residenze o alloggi di servizio (non superiori a 10.000 mc) che non abbiano goduto dei benefici contributivi con previsione del 20% a edilizia convenzionata.**
- **mutamenti d'uso a fini abitativi delle residenze turistico-alberghiere con previsione di una misura superiore al 35% a edilizia residenziale sociale.**

E) **Interventi di recupero edilizio di edifici diruti e ruderi, in deroga agli strumenti urbanistici mediante:**

- **ricostruzione in sito e obbligo di destinare i manufatti ad edilizia residenzial**

## Aree a rischio idrogeologico molto elevato e zona rossa

**E' incentivata la delocalizzazione degli edifici residenziali contenenti unità abitative destinate a prima casa ubicati attualmente in aree a rischio idrogeologico o di eruzione del Vesuvio.**

**E', inoltre, stata inserita una disposizione che, modificando una norma contenuta nella LR 21/2003, consente di realizzare nelle zone a rischio vulcanico interventi di ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione in altro sito, a condizione però che il nuovo immobile riduca del 50% la sua capacità residenziale e sia destinata ad uso diverso dalla residenza.**

### LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione e gli interventi di riqualificazione urbana non potranno essere realizzati su edifici:

- residenziali privi di accatastamento ovvero per i quali al momento della richiesta dell'ampliamento non sia in corso la procedura di accatastamento;
- realizzati in assenza o difformità dal titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata la concessione in sanatoria ~~o l'accertamento di conformità, ai sensi degli articoli 36 e 37 del Decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001, ovvero per i quali sia stata presentata, nei termini previsti dalla legislazione statale vigente in materia, istanza di condono dagli interessati, se aventi diritto, e siano state versate le somme prescritte;~~
- collocati in zona "A" o ad esse assimilabili ad eccezione degli edili realizzati o ristrutturati negli ultimi 50 anni;
- definiti di valore storico, culturale ed architettonico e con vincolo di inedificabilità assoluta;
- collocati nelle aree di inedificabilità assoluta e soggette a vincolo imposti a difesa delle coste marine, fluviali etc;
- collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone A e B, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente per dette aree;
- collocati all'interno delle aree dichiarate a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti di pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni;
- collocati all'interno della zona rossa di cui alla legge regionale 10 dicembre 2003, n.21 (Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area Vesuviana).

Nell'ambito della riqualificazione delle aree degradate gli interventi di sostituzione edilizia a parità di volume per gli immobili dismessi (art. 7, comma 5) **e gli interventi di mutamento di destinazione d'uso a fini abitativi degli edifici destinati prevalentemente ad uffici e residenze o alloggi di servizio (art. 7, comm 6)** non potranno essere realizzati, oltre che nei casi previsti sopra, anche nelle zone agricole o nelle Aree di sviluppo industriale (ASI) e nei Piani di insediamento produttivi (PIP).



I Comuni, provvisti di strumenti urbanistici generali, possono con provvedimento del Consiglio Comunale, da emanare entro il termine di perentorio di **60 giorni** decorrenti dall'entrata in vigore della legge, individuare aree in cui non consentire gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione per esigenze di carattere urbanistico ed edilizio.

~~**Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non sono cumulabili con gli ampliamenti eventualmente consentiti da strumenti urbanistici comunali.**~~

## **TITOLO ABILITATIVO**

DIA o Permesso di costruire 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 valutazione della sicurezza dell'intero fabbricato.

Ogni fabbricato oggetto di incremento volumetrico o mutamento d'uso deve dotarsi, ai fini dell'efficacia del relativo titolo abilitativo, di un fascicolo del fabbricato che comprende gli esiti della valutazione della sicurezza dell'intero fabbricato e il certificato di collaudo, ove previsto.

Nel fascicolo sono altresì raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico e geologico riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.

## **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 o per i quali alla medesima data sia stata comunicata la fine dei lavori, 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 o per i quali alla medesima data sia stata comunicata la fine dei lavori, 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 trovano, invece, applicazione i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati previsti dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi e dai regolamenti edilizi.

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.

Gli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia con aumento della volumetria non si cumulano con gli ampliamenti eventualmente consentiti dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

## **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** **(LR 11 novembre 2009, n.19)**

### **AMPLIAMENTI**

Sono consentiti *in deroga alle distanze, superfici e volumi previsti dagli strumenti urbanistici comunali* ampliamenti di edifici o unità immobiliari esistenti a destinazione residenziale e non residenziale:

- nel limite massimo di 200 mc

#### ***Condizioni***

Gli interventi di ampliamento sono ammessi alle seguenti condizioni:

- la sopraelevazione, se eseguita in deroga all'altezza massima prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non può superare i due piani o comunque 6 metri;
- nelle zone omogenee A e B0, o singoli edifici ad esse equiparati, devono essere rispettate le specifiche disposizioni tipologico-architettoniche e di allineamento degli edifici previste dagli strumenti urbanistici comunali; la sopraelevazione, se non espressamente vietata dagli strumenti urbanistici comunali, non può superare l'altezza massima delle costruzioni prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali;
- l'ampliamento non può comportare aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali.

### **AMPLIAMENTI EDIFICI PRODUTTIVI**

Sono consentiti nelle zone omogenee D, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, ampliamenti:

- di edifici o unità immobiliari esistenti nel limite massimo del 35% della superficie utile esistente e comunque fino al massimo di 1000 mq, nel rispetto delle altezze massime consentite dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati;
- della superficie utile anche attraverso la realizzazione di solai interpiano;

Gli interventi previsti sono cumulabili tra loro; gli standard urbanistici derivanti dall'ampliamento, se non reperibili, devono essere monetizzati.

### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Sono consentiti *al di fuori delle zone A e B0, o su singoli edifici ad esse equiparate, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali*, interventi di ristrutturazione edilizia di edifici o unità immobiliari esistenti o di parti di essi, a destinazione in tutto o in parte residenziale, alberghiera o ricettivo complementare e direzionale con aumento del:

- 35% del volume utile esistente

#### ***Condizioni***

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi alle seguenti condizioni:

- possono comportare l'ampliamento attraverso la sopraelevazione o la costruzione di manufatti edilizi interrati o fuori terra;
- la sopraelevazione, se eseguita in deroga all'altezza massima prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non può superare i due piani o comunque 6 metri;
- gli standard urbanistici derivanti dall'ampliamento, se non reperibili nell'area di pertinenza dell'intervento, sono individuabili in altra area avente la stessa destinazione di zona o, comunque, in zona urbanisticamente compatibile, purché la distanza non superi il raggio di 1.000 metri;
- l'ampliamento può comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti relativamente alla parte effettivamente ampliata, salva più estensiva previsione degli strumenti urbanistici comunali.

## **MISURE DI PROMOZIONE PER LA SOSTITUZIONE DI EDIFICI**

Nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione totale o parziale, attuati con sostituzione di singoli edifici esistenti alla data del giorno successivo alla pubblicazione della legge non coerenti con le caratteristiche storiche o architettoniche o paesaggistiche e ambientali individuate dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 38, comma 1, lettera b), e che comportino una diminuzione del volume o superficie utili o delle unità immobiliari esistenti, il Comune e il soggetto interveniente possono concordare il trasferimento dei diritti edificatori in altre aree del territorio comunale attraverso una convenzione che stabilisca:

- i crediti edificatori derivanti dalla sostituzione aumentati del 50 per cento;
- la localizzazione delle aree sulle quali trasferire i diritti edificatori;
- il tempo massimo di utilizzazione dei crediti edificatori.

## **TITOLO ABILITATIVO**

Permesso di Costruire

## **TERMINI**

I lavori devono essere iniziati entro 5 anni dalla data di entrata in vigore della legge.

## **LIMITAZIONI**

Gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia non possono essere realizzati:

- in deroga alle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e in materia ambientale, alle distanze minime previste dal codice civile ovvero in deroga alle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché alle norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione;
- in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco contenute negli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente capo;
- per edifici o unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi entro il 30 settembre 2009;
- per aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo o a vincolo di in edificabilità.

**LAZIO**  
**(LR 11 agosto 2009, n. 21)**

## **AMPLIAMENTI**

Sono consentiti *in deroga agli strumenti urbanistici ed edilizi comunali* interventi di ampliamento sia per il residenziale che per il non residenziale (artigianato, piccola industria, esercizi di vicinato) su edifici per i quali, alla data di entrata in vigore della legge, sia stata presentata al Comune la dichiarazione di ultimazione dei lavori ovvero risultino ultimati, ivi compresi gli edifici per i quali intervenga il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

Residenziale:

- 20% per tipologie uni-plurifamiliare, ivi comprese le case famiglia di cui alla Lr 41/2003, di volumetria non superiore a 1000 mc per un incremento massimo complessivo per l'intero edificio di 200 mc ovvero 62,5 mq.
- 35% per gli edifici ricadenti nella zona sismica 1 o sottozona sismica 2a come individuati da Delib. Giunta n. 387/2009 per un incremento massimo per l'intero edificio di 350 mc ovvero di 110 mq, a condizione che l'intero edificio sia adeguato alla normativa antisismica.

La stessa percentuale di incremento (20%) è consentita nelle zone agricole limitatamente ai coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli a titolo professionale.

Non residenziale:

- 10% per artigianato, piccola industria, esercizi di vicinato (ex art. 24, comma 1, lett. a), n. 1 della Lr 33/99) di superficie non superiore a 1000 mq purchè venga mantenuta la destinazione d'uso per almeno 10 anni e gli interventi siano subordinati all'installazione o al miglioramento dei sistemi di abbattimento degli inquinanti, al monitoraggio delle emissioni, al risparmio energetico e allo studio di materiali e procedure che possano ridurre l'impatto ambientale;
- 20% della superficie utile per gli edifici ricadenti nella zona sismica 1 o sottozona sismica 2a come individuati da Delib. Giunta n. 387/2009 a condizione che l'intero edificio sia adeguato alla normativa antisismica.

### ***Condizioni per entrambe le tipologie:***

Gli interventi di ampliamento devono essere realizzati:

- in adiacenza al corpo di fabbrica dell'edificio, con esclusione della sopraelevazione, ad eccezione degli interventi previsti dall'art. 3, comma 1, lett f) della Lr 13/2009 (Recupero sottotetti), come modificata dalla legge ovvero in caso di realizzazione del tetto con pendenza massima delle falde pari al 35% utilizzando il sottotetto;
- nel rispetto delle distanze e altezze previste dalla normativa vigente;
- per le zone classificate sismiche 1 e 2, su edifici dotati di certificazione antisismica, qualora realizzati successivamente all'attribuzione della suddetta classificazione;
- nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia (Dlgs 192/2005 e Lr 6/2008).

La realizzazione degli ampliamenti è subordinata:

- all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento in considerazione del maggior carico urbanistico, nonché dei parcheggi pertinenziali;
- al mantenimento della destinazione d'uso per cinque anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Esclusivamente per le opere di urbanizzazione secondaria, qualora venga comprovata l'impossibilità del loro adeguamento, i titoli abilitativi sono subordinati al pagamento, oltre che degli oneri concessori, di un contributo straordinario proporzionale al valore delle opere stesse pari al 50% del valore degli oneri corrispondenti, secondo quanto stabilito con apposita deliberazione del Comune.

Consentiti interventi di recupero per fini residenziali dei volumi accessori degli edifici a prevalente destinazione residenziale (almeno 75%) con volumetria non superiore a 1000 mc fino ad un massimo di 200 mc ovvero 62,5 mq.

Consentiti, inoltre, a favore dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli interventi di recupero di parti accessorie di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, ubicate in zone destinate all'agricoltura.

Gli ampliamenti non si cumulano con quelli eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

## **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Sono consentiti *in deroga agli strumenti urbanistici ed edilizi comunali*, con esclusione delle zone C del Dm 1444/68, interventi di demolizione e ricostruzione per il solo residenziale (75% della destinazione) su edifici per i quali, alla data di entrata in vigore della legge, sia stata presentata al Comune la dichiarazione di ultimazione dei lavori ovvero risultino ultimati, con aumento del:

- 35% della volumetria o della superficie utile esistente
- 40% nel caso in cui l'intervento sia realizzato sulla base di un progetto vincitore di concorso

### ***Condizioni***

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere realizzati:

- in conformità alla normativa antisismica;
- nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia (Dlgs 192/2005 e Lr 6/2008) in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10% rispetto ai valori del fabbisogno annuo di energia ovvero agli eventuali limiti più restrittivi;

L'altezza degli edifici non può superare l'altezza massima degli edifici contermini, fermo restando il rispetto delle distanze previste dalla normativa vigente.

La realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione sono subordinati:



- all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento in considerazione del maggior carico urbanistico, nonché dei parcheggi pertinenziali;
- alla realizzazione di interventi di piantumazione di essenze arboree e vegetazionali che interessino almeno il 25% dell'area di pertinenza dell'intervento.

Nei Comuni destinatari del fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (art. 14 della Lr 12/1999) l'intervento di sostituzione edilizia se volto alla realizzazione di ulteriori unità immobiliari rispetto a quelle preesistenti è, altresì, subordinato all'obbligo di destinare il 25% delle unità immobiliari aggiuntive alla locazione a canone concordato (art. 2, comma 3, L. 431/1998) per un periodo non inferiore a 8 anni.

Gli ampliamenti non si cumulano con quelli eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

## **RIPRISTINO AMBIENTALE E RIORDINO URBANO E DELLE PERIFERIE**

### ➤ *Programmi integrati ripristino ambientale*

I Comuni adottano, sulla base di iniziative pubbliche o private, anche di consorzi, imprese e cooperative con documentata capacità tecnico-organizzativa ed economica, programmi integrati finalizzati al ripristino ambientale e all'incremento degli standard mediante la demolizione di porzioni di tessuti edilizi o singoli edifici realizzati in aree sottoposte a vincoli ambientali, paesaggistici o in aree protette.

Il Programma integrato prevede:

- A) demolizione e cessione gratuita dell'area oggetto di ripristino ambientale
- B) traslazione, previa localizzazione, delle volumetrie degli edifici demoliti in altre aree esterne, facendo ricorso anche al cambio di destinazione d'uso, alla modifica delle destinazioni urbanistiche e aumento della capacità edificatoria
- C) incrementi premiali del:
  - 50% del volume degli edifici demoliti, in proporzione alla dotazione straordinaria di standard urbanistici proposta nel programma
  - 60% per i soli Comuni del litorale marittimo a condizione che la nuova destinazione sia turistico - ricettiva

Gli interventi previsti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia (Dlgs 192/2005 e Lr 6/2008) in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10% rispetto ai valori del fabbisogno annuo di energia ovvero agli eventuali limiti più restrittivi.

### ➤ *Programmi integrati per il riordino urbano e delle periferie*

I Comuni adottano, sulla base di iniziative pubbliche o private, programmi integrati finalizzati all'incremento degli standard urbanistici e al riordino del tessuto urbano.

Gli interventi sono localizzati nei territori in cui si concentrano gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia e possono interessare anche edifici industriali dismessi, parzialmente utilizzati o degradati.

Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili, con incremento del:

- 40% della volumetria o superficie demolita a condizione che venga assicurata una dotazione straordinaria degli standard, delle opere di urbanizzazione primaria nonché una quota destinata all'edilizia residenziale sociale.

Gli interventi sugli edifici a destinazione industriale devono essere dimensionati esclusivamente sulla base della superficie esistente demolita.

## **TITOLO ABILITATIVO**

DIA e Permesso di Costruire (per gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumetria superiore a 3.000 mc) da presentare a partire dal 90° giorno decorrente dall'entrata in vigore della legge e per non oltre 24 mesi.

## **LIMITAZIONI**

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

- nei centri storici
- nelle zone E limitatamente agli edifici rurali con caratteristiche storico-tipologici-tradizionali
- nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta
- nelle fasce di rispetto di territori costieri e dei territori contermini ai laghi
- nelle zone di rischio molto elevato
- nelle aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture, dei servizi pubblici generali
- nelle fasce di rispetto delle strade statali, ferroviarie e autostradali
- su edifici abusivi
- su immobili vincolati

I Comuni, entro e non oltre 90 giorni dall'entrata in vigore della legge, possono limitare o escludere l'ammissibilità degli interventi per ragioni di particolari qualità urbanistiche o architettoniche.

## **RIDUZIONE ONERI CONCESSORI**

I Comuni, con delibera da adottare entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, possono prevedere una riduzione fino al 30% del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione della prima casa.

I Comuni possono, inoltre, con apposita delibera applicare una riduzione fino al 30% del costo di costruzione.

**LIGURIA**  
**(LR 3 novembre 2009, n. 49)**

**AMPLIAMENTI**

Sono consentiti ~~anche~~ *in deroga alla disciplina dei piani urbanistici vigenti* **e/o operanti in salvaguardia**, ampliamenti su edifici esistenti (ossia ultimati **nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura**) alla data del 30 giugno 2009, a totale o prevalente destinazione residenziale, mono o plurifamiliari e non eccedenti la volumetria massima di ~~4000 mc~~ **1500 mc**, con incrementi :

- **pari a** 60 mc 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
- **fino ad un massimo di 170 mc per edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 mc**

**Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche mediante mutamento d'uso dei locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente.**

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~~ **adeguato alla normativa antisismica** 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~~ **permesso di costruire**;
- di un'ulteriore 5 % qualora vengano realizzati almeno due dei seguenti interventi:
  1. **tetto fotovoltaico con potenza di picco non inferiore a Kw 1,00;**
  2. **serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a metri cubi 10,00;**
  3. **ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, classato agrario al catasto rurale, al 30 giugno 2009, a condizione che venga compreso nell'intervento, il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, delle tipiche fasce liguri e che l'area di terreno recuperato sia pari almeno a dieci volte la superficie lorda dell'immobile ampliato e si trovi nell'interno del lotto di pertinenza dell' immobile o comunque entro un raggio non superiore a metri 200;**

**4. relativamente a zone boscate e pascoli percorsi dal fuoco, prima del 30 giugno 2009, realizzazione di un congruo progetto di ricostruzione del soprassuolo vegetale, relativamente alla parte di proprietà circostante l'immobile, pari almeno a 20 volte la superficie dell'immobile ampliato;**

**5. ripristino, previa convenzione con l'amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali d'uso pubblico, anche in eventuale funzione anti incendio boschivo, registrati nelle mappe catastali, avendo uno sviluppo di almeno metri lineari. 300, direttamente serventi o confinanti con il lotto in cui è inserito l'immobile.**

- **di un ulteriore 3 % qualora si tratti di interventi su edifici residenziali inseriti nella perimetrazione dei Comuni aventi altitudine superiore ai 500 metri s.l.m.**

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 **e laddove gli ampliamenti in senso verticale comportino la realizzazione di un nuovo piano;**
- 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 in deroga alla disciplina dei piani urbanistici vigenti **e/o operanti in salvaguardia su singoli edifici prevalentemente residenziali o ad essi assimilabili quali residenze collettive** esistenti alla data del 30 giugno 2009 **e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, con aumento del:**

Residenziale

- 35% del volume **su edifici di volumetria non superiore a 2.500 mc**

**Per gli edifici aventi una volumetria superiore a 2000 mc l'incremento massimo ammissibile non può superare i 700 mc**

## Condizioni

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere realizzati:

- nel rispetto delle distanze dai fabbricati
- nel rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali in misura pari ad 1 mq ogni 10 mc di incremento, da non computarsi nell'incremento volumetrico se interrati.
- **in conformità alle previsioni del piano territoriale di coordinamento paesistico e dei piani di bacino nonché alle norme antisismiche ed alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici di cui alla legge regionale 29 maggio 2007, n. 22 (Norme in materia di energia) e successive modifiche e integrazioni ed al decreto Presidente della Repubblica 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).**

**Gli interventi di ricostruzione possono avvenire nel sito, ovvero in altra area idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ed i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione o, quanto meno, l'approvazione della disciplina urbanistica delle stesse.**

**Gli interventi di ricostruzione che prevedano la delocalizzazione dell'edificio al di fuori del sito e si pongano in variante alla vigente strumentazione urbanistica comunale, con esclusione di alcuni interventi (edifici suscettibili di riqualificazione urbanistica che presentano le caratteristiche indicata dalla legge o che ricadono in aree in cui i vigenti pianiurbanistici comunali prevedono già la possibilità degli interventi di sostituzione edilizia) sono assentibili mediante procedura di Conferenza di servizi nel cui contesto sono rilasciati i titoli abilitativi necessari ed approvate le varianti sottese ai relativi progetti concernenti parametri diversi da quello dell'incremento volumetrico previsto dalla legge. Tali varianti sono qualificate di esclusivo interesse locale e la loro approvazione o controllo di legittimità a norma della vigente legislazione regionale è riservata all'esclusiva competenza dell'amministrazione provinciale.**

Non residenziale

- 35% del volume **su edifici di volumetria non eccedente i 10.000 mc nel rispetto delle destinazioni d'uso previste nel vigente strumento urbanistico comunale**

## Condizioni

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere realizzati:

- nel rispetto delle distanze dai fabbricati
- nel rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali in misura pari ad 1 mq ogni 10 mc di incremento, da non computarsi nell'incremento volumetrico se interrati.
- **in conformità alle previsioni del piano territoriale di coordinamento paesistico e dei piani di bacino nonché alle norme antisismiche ed alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici di cui alla legge regionale 29 maggio 2007, n. 22 (Norme in materia di energia) e successive modifiche e integrazioni ed al decreto Presidente della Repubblica 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).**

~~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, l'atto a comportare modifica allo strumento urbanistico comunale il progetto di ricostruzione su altre aree idonee, purché compatibile con le indicazioni del vigente PTCP e dei Piani di Bacino.~~

**Gli interventi di ricostruzione possono avvenire nel sito, ovvero in altra area idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ed i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione o, quanto meno, l'approvazione della disciplina urbanistica delle stesse.**

**In caso di delocalizzazione in altro sito, gli interventi possono essere assentiti soltanto in aree edificabili in base al vigente strumento urbanistico comunale e a condizione che il soggetto attuatore si impegni in apposito atto convenzionale, da sottoscrivere con il Comune prima del rilascio del titolo edilizio, alla realizzazione delle opere di sistemazione, anche di interesse pubblico, necessarie per il superamento delle condizioni di incongruità che giustificano la delocalizzazione.**

**Qualora gli interventi prevedano l'insediamento della destinazione d'uso residenziale, potranno essere assentiti, senza l'incremento volumetrico previsto dalla legge, soltanto in aree edificabili diverse da quelle agricole e di presidio ambientale, nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle altezze previste dal vigente strumento urbanistico comunale ed a condizione che il soggetto attuatore si impegni nell'atto convenzionale in aggiunta alla realizzazione delle opere di sistemazione dell'area liberata, alternativamente :**

- a) alla realizzazione di alloggi di edilizia abitativa convenzionata per una quota pari al 20 per cento della volumetria assentibile**
- b) alla monetizzazione a favore del Comune del valore corrispondente alla quota di edilizia abitativa convenzionata di cui alla lettera a), da destinarsi ad edilizia residenziale pubblica (ERP).**

**Tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione su edifici non residenziali sono qualificabili di sostituzione edilizia ai sensi dell'articolo 14 della l.r. 16/2008 e successive modifiche e integrazioni e, ove prevedano la delocalizzazione dell'edificio al di fuori del sito sono assentiti mediante procedura di Conferenza di servizi nel cui contesto sono rilasciati i titoli abilitativi necessari ed approvate le varianti alla strumentazione urbanistica comunale sottese ai relativi progetti concernenti parametri diversi da quello dell'incremento volumetrico di cui al comma 1 e la destinazione d'uso da attribuire all'area liberata dalla demolizione. L'approvazione di tali varianti è riservata alla Regione e, ove si tratti d'interventi ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, è altresì competente al contestuale rilascio dell'autorizzazione paesistico ambientale**

**Al momento del rilascio del titolo edilizio deve essere sottoscritto da parte dell'attuatore atto d'obbligo a mantenere per venti anni la destinazione d'uso assentita e a trascrivere il relativo**

**vincolo nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dell'intervento, pena l'inefficacia del titolo edilizio.**

## **TITOLO ABILITATIVO**

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

Permesso di costruire, **subordinato a convenzione con il Comune contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti le opere di urbanizzazione necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici e le modalità, i tempi e le garanzie di loro attuazione,** per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione nonché per gli interventi di ampliamento relativi agli edifici rurali.

La Dia per la realizzazione degli interventi di ampliamento può essere presentata decorso il termine di 45 giorni dall'entrata in vigore della Legge.

Le richieste devono essere presentate entro **il termine perentorio del 31 dicembre 2013**

## **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 **con esclusione delle difformità non aventi ad oggetto i volumi o le superfici;**
- 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. **Ove si tratti di condoni aventi ad oggetto soltanto alcune parti dell'edificio o dell'unità immobiliare, le relative volumetrie sono computate ai fini della determinazione dell'entità della volumetria esistente, ma devono essere sottratte ai fini del computo dell'ampliamento realizzabile.**
- **ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale o comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica od idrogeologica in cui i piani di bacino non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento;**
- 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, del Parco Regionale di Portofino e del Parco naturale regionale di Portovenere e del Parco naturale regionale di Montemarcello Magra.

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.

I Comuni entro il termine di 45 giorni dall’entrata in vigore della legge possono individuare parti del territorio regionale nelle quali le disposizioni relative agli ampliamenti non trovano applicazione per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale.

**Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, i Comuni, entro il termine perentorio di novanta giorni dall’entrata in vigore della, possono, con deliberazione soggetta ad esclusiva approvazione del Consiglio comunale, individuare:**

- **aree e immobili suscettibili di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale;**
- **le zone od ambiti idonei alla delocalizzazione degli edifici da demolire e ricostruire.**

**Le disposizioni di modifica della legge non si applicano nei confronti delle istanze aventi ad oggetto l’approvazione dei progetti di demolizione e ricostruzione presentate ai sensi della l.r. 49/2009 prima dell’entrata in vigore della legge di modifica.**



## **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 degli edifici esistenti 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 assenti 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 ovvero nelle altre aree previste dall'art. 25, comma 8 sexies, della Lr 12/2005, 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**  
**(LR 8 ottobre 2009, n. 22)**

## **AMPLIAMENTI**

Sono consentiti ampliamenti sia per il residenziale che per il non residenziale su edifici in corso di ristrutturazione o quelli ultimati alla data del 31 dicembre 2008.

### **Residenziale:**

- 20 % della volumetria esistente per edificio o per ogni singola unità immobiliare ~~per un incremento complessivo massimo non superiore a 200 mc~~

L'ampliamento non può comportare un aumento superiore ad una unità immobiliare rispetto a quelle esistenti.

Gli interventi sono consentiti anche in zona agricola ma per le unità abitative residenziali l'ampliamento è consentito sino ad un massimo di 200 mc.

Per gli edifici residenziali aventi una superficie complessiva inferiore a 80 mq l'ampliamento è consentito fino al raggiungimento della superficie utile netta prevista per gli immobili di cui al comma 3 dell'art. 16 della L. 457/78 (Norme per l'edilizia residenziale sociale).

### **Non residenziale:**

- 20% della superficie utile lorda su edifici e ~~comunque in misura non superiore a 400 mq~~ 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 utile lorda ~~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 ~~per un incremento complessivo massimo non superiore a 200 mc~~ se ubicati in zone omogenee con destinazione diversa da quella industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola (DM 2 aprile 1968, n. 1444) purché conformi con la destinazione della zona in cui sono situati.

Gli interventi sono consentiti anche in zona agricola: per gli edifici costruiti prima del 1950 a condizione che non vengano alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche; per gli edifici che non risultino di valore storico, architettonico (art. 15, comma 2, della Lr 13/90), previa approvazione di apposito piano di recupero, è consentito accorpare all'edificio principale la volumetria degli accessori di pertinenza per una superficie massima di 70 mq anche mediante mutamento della loro destinazione d'uso.

L'accorpamento è cumulabile con l'ampliamento previsto per gli edifici residenziali.

Il piano di recupero non è richiesto qualora l'accorpamento riguardi la volumetria di un solo accessorio di pertinenza con superficie massimo di 70 mq.

### **Condizioni:**

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 i 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;
- negli edifici costituiti da più unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari nel rispetto delle norme che le disciplinano;
- purché prevedano il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore e garantiscano il rispetto degli standard urbanistici (art. 3 Dm 1444/68);
- **anche in assenza di modifica della sagoma dell'edificio esistente.**

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.

**È consentito realizzare l'ampliamento anche mediante recupero a fini abitativi del piano sottotetto purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media non inferiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a 2,20 metri per gli spazi accessori e di servizio.**

### **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con aumento della volumetria sia per il residenziale che per il non residenziale su edifici **su edifici in corso di ristrutturazione o quelli ultimati alla data del 31 dicembre 2008.**

#### **Residenziale:**

- **30% della volumetria esistente se si ottiene un aumento del 15% dell'efficienza energetica dell'edificio**
- **40% se si ottiene il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche**

### **Condizioni**

- **La ricostruzione può avvenire anche con forme architettoniche diverse o con modifica dell'aera di sedime**

- Mantenere la destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore

Gli interventi sono consentiti anche in zona agricola con esclusione solo di quelle zone indicate nella cartografia IGM 1892/1895.

Gli interventi sono consentiti anche su edifici residenziali realizzati successivamente al 1950 ubicati nelle zone A che presentino caratteristiche architettoniche, storiche, paesaggistiche ed ambientali non coerenti con il contesto storico e architettonico. Gli interventi sono condizionato alla previa presentazione di un piano particolareggiato di recupero approvato dal Comune.

**Non residenziale:**

- 30% della superficie utile lorda su edifici ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola (DM 2 aprile 1968, n. 1444) o con destinazione diversa se si ottiene un aumento del 15% dell'efficienza energetica dell'edificio.
- 40% della superficie utile lorda su edifici ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola (DM 2 aprile 1968, n. 1444) o con destinazione diversa se si ottiene il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche.

Per entrambe le tipologie:

Gli interventi di demolizione e ricostruzione 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;
- purché migliorino la sostenibilità energetico-ambientale e la sicurezza antisismica nonché prevedano l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- negli edifici costituiti da più unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari nel rispetto delle norme che le disciplinano.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso degli edifici non residenziali ubicati nelle zone omogenee B o C del Dm 1444/68 non più utilizzati ~~per finalità produttive~~ prima del 1 gennaio 2007, a condizione che esso sia compatibile con la destinazione di zona prevista dagli strumenti urbanistici e garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'art. 3 del Dm 1444/68 ovvero l'intervento rientri in un programma di riqualificazione urbanistica ai sensi della Lr n. 16/2005.

In ogni caso il mutamento della destinazione d'uso non è ammesso per gli edifici ubicati nelle zone omogenee a destinazione agricola, industriale, artigianale, direzionale e commerciale di cui al Dm 1444/1968.

**Gli ampliamenti previsti dalla legge sono cumulabili con gli incrementi volumetrici eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici generali comunali e non ancora utilizzati dagli aventi diritto.**

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

Sono consentiti interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione alle medesime condizioni anche per gli edifici destinati a opere pubbliche o di pubblica utilità, compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica.

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).

Sono consentiti, previo accordo di programma tra gli ERAP ed i Comuni interessati, interventi di demolizione anche integrale e ricostruzione di immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli ERAP o dei Comuni, con eventuale ampliamento nel limite del 50 per cento della volumetria esistente.

## **TITOLO ABILITATIVO**

**DIA o Permesso di costruire** da presentare a partire dal 45esimo giorno dell'entrata in vigore della legge entro e non oltre il **30 giugno 2012**.

## **LIMITAZIONI**

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

- nei centri storici, **fatto salvo per gli edifici residenziali realizzati successivamente al 1950 ubicati nelle zone A che presentino caratteristiche architettoniche, storiche, paesaggistiche ed ambientali non coerenti con il contesto storico e architettonico;**
- 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 **ad eccezione di quelli per i quali i piani dei parchi prevedono interventi di recupero mediante ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione. In tal caso l'ampliamento consentito dalla presente legge non si somma a quello eventualmente previsto dai suddetti piani;**
- 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.

**La riduzione non si applica ai casi di mutamento della destinazione d'uso previsti per gli interventi di demolizione e ricostruzione.**

**MOLISE**  
**(LR 11 dicembre 2009, n. 30)**

**AMPLIAMENTI**

Sono consentiti, *in deroga ai regolamenti comunali e agli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali*, ampliamenti sia per il residenziale che per il non residenziale su edifici esistenti o in costruzione (che abbiano completato le strutture portanti) alla data di entrata in vigore della legge.

Residenziale:

- 20 % della volumetria per un incremento complessivo massimo non superiore a 300 mc.
- 30% della volumetria per un incremento complessivo massimo non superiore a 300 mc qualora sia certificata una riduzione superiore al 20% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale.
- Ulteriore 5% per gli edifici a destinazione residenziale con impegno del privato o dell'avente titolo di realizzare gli interventi nel rispetto della tipologia, dei materiali locali tradizionali e delle tecniche costruttive dell'edificio esistente.
- Ulteriore 5% per gli edifici a destinazione residenziale con impegno del privato o dell'avente titolo di realizzare un'azione integrata di manutenzione esterna dell'intero edificio esistente, in modo da realizzare la migliore integrazione possibile con l'ampliamento.
- Ulteriore premialità qualora i proprietari procedano alla rimozione o alla bonifica di tutti gli elementi in amianto presenti sulla copertura del fabbricato o all'interno dello stesso. In tal caso è concessa una premialità nel limite della superficie aggiuntiva pari al 10 per cento della superficie della copertura in amianto rimossa moltiplicato per un'altezza fissa di 3 metri.

Non residenziale:

- 20 % della superficie coperta.
- 30% della superficie coperta qualora sia certificata una riduzione superiore al 20% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale.
- Ulteriore premialità qualora i proprietari procedano alla rimozione o alla bonifica di tutti gli elementi in amianto presenti sulla copertura del fabbricato o all'interno dello stesso. In tal caso è concessa una premialità nel limite della superficie aggiuntiva pari al 10 per cento della superficie della copertura in amianto rimossa.

***Condizioni per entrambe le tipologie:***

Gli interventi di ampliamento devono:

- essere effettuati nel rispetto del DM 14 gennaio 2008 relativi alla stabilità degli edifici e di ogni altra normativa tecnica, dei regolamenti edilizi e delle disposizioni del codice civile e delle leggi speciali;
- garantire il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dalla legge per la parte ampliata e per le modifiche di destinazioni d'uso. Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancanza di spazi idonei di assolvere al suddetto obbligo

gli interventi sono consentiti previo versamento di una somma calcolata secondo il costo di costruzione per l'edilizia residenziale agevolata;

- garantire il reperimento delle aree a standard nella misura minima disposta dal DM 1444/68 per la sola parte ampliata. Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancanza di spazi idonei di assolvere al suddetto obbligo gli interventi sono consentiti previo versamento di una somma calcolata in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area interessata dall'intervento.

Gli interventi di ampliamento possono:

- essere realizzati in sopraelevazione, in contiguità o nell'ambito dell'area di pertinenza del fabbricato esistenti;
- essere realizzati su edifici composti da più unità immobiliari anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici;
- derogare ai regolamenti edilizi in riferimento al rapporto di copertura nei limiti dell'ampliamento, e all'altezza massima nei limiti di agibilità dei sottotetti (art. 2, lett. a) della Lr 25/2008);<sup>1</sup>
- derogare ai regolamenti edilizi in riferimento alle volumetrie degli edifici esistenti e di quelli in costruzione che abbiano completato le strutture portanti come certificato dal direttore dei lavori, ai fini del superamento delle barriere architettoniche, nonché apportare modifiche alle sistemazioni esterne già approvate, al fine di garantire una maggiore accessibilità, adattabilità e visitabilità dei piani seminterrati ed interrati di cui alla legge regionale 18 luglio 2008, n. 25;
- mutare la destinazione d'uso, totale o parziale, delle unità immobiliari a condizione che esso garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 e 5 del d.m. 1444/1968 ed i parametri minimi imposti dalla legge;
- avvalersi dell'asservimento, dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare contigua o appartenente allo stesso corpo di fabbrica.

Anche in zona agricola, in alternativa all'ampliamento degli edifici esistenti e di quelli in costruzione che abbiano completato la struttura, è consentito mutare la destinazione d'uso dei locali non destinati alla civile abitazione in destinazione d'uso residenziale, a condizione che detti locali abbiano caratteristiche tali da risultare idonei alla civile abitazione secondo quanto previsto dai regolamenti edilizi vigenti. Detta variazione di destinazione d'uso deve realizzarsi senza alcun aumento di volume edificato, a salvaguardia degli aspetti paesaggistici ed ambientali del territorio, ed a condizione che vengano eseguiti sull'edificio esistente - anche limitatamente ai locali interessati dalla variazione della destinazione d'uso - interventi atti a garantire la salubrità e la vivibilità dei locali ed a migliorare la prestazione energetica dell'edificio riducendo le dispersioni termiche in maniera sufficiente per passare dalla classe energetica obbligatoria a quella superiore ed a ridurre il consumo idrico.

---

<sup>1</sup> L'art. 2, comma 10 lett. d), della Lr 1 febbraio 2011, n. 2 (legge finanziaria regionale 2011) ha stabilito che la suddetta disposizione si interpreta nel senso che sono consentiti gli ampliamenti in deroga ai regolamenti locali in termini di superfici coperte e di altezze massime per i sottotetti, nei limiti di raggiungimento delle quote che ne consentono l'agibilità.

## DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti, *in deroga ai regolamenti comunali e agli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali*, interventi di demolizione e ricostruzione con aumenti di volumetria sia per il residenziale che per il non residenziale su edifici esistenti anche come sola struttura portante o in corso di demolizione e ristrutturazione alla data di entrata in vigore della legge.

Residenziale:

- 35 % della volumetria
- 40% nel caso di interventi che assicurino un equipaggiamento arboreo per una porzione non inferiore al 25% del lotto interessato ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali
- 50% nel caso in cui siano contemporaneamente rispettate due condizioni:
  - a) le prestazioni energetiche globali dell'edificio, previste dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n.311, e successive modificazioni, certificate con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo siano migliorate di tanto quanto basti per passare almeno alla classe C;
  - b) il 60 per cento dell'acqua calda sanitaria necessaria sia prodotta da fonti rinnovabili (pannelli termici solari, geotermia, generatori a biomassa, impiego di pompe di calore alimentate da fonti di energia rinnovabile, ecc.).

Non residenziale:

- 35 % della superficie coperta
- 40% nel caso di interventi che assicurino un equipaggiamento arboreo per una porzione non inferiore al 25% del lotto interessato ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali
- 50% nel caso in cui siano contemporaneamente rispettate due condizioni:
  - a) le prestazioni energetiche globali dell'edificio, previste dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n.311, e successive modificazioni, certificate con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo siano migliorate di tanto quanto basti per passare almeno alla classe C;
  - b) il 60 per cento dell'acqua calda sanitaria necessaria sia prodotta da fonti rinnovabili (pannelli termici solari, geotermia, generatori a biomassa, impiego di pompe di calore alimentate da fonti di energia rinnovabile, ecc.).

### ***Condizioni per entrambe le tipologie:***

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono:

- garantire il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dalla legge per la parte ampliata e per le modifiche di destinazione d'uso;
- garantire il reperimento delle aree a standard nella misura minima disposta dal DM 1444/68 per la sola parte ampliata. Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancanza di spazi idonei di assolvere al suddetto obbligo gli interventi sono consentiti previo versamento di una somma calcolata in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area interessata dall'intervento.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono:

- subire spostamenti rispetto all'area di sedime del fabbricato oggetto di demolizione purché all'interno dello stesso lotto per conseguire adeguamenti o miglioramenti rispetto alle previsioni e norme dello strumento urbanistico;
- essere accompagnati anche dal mutamento di destinazione d'uso a condizione che esso garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968 ed i parametri minimi imposti dalla legge o al fine di consentire esercizi di vicinato e attività artigianali, entrambi nei limiti dimensionali definiti dall'articolo 4 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Gli IACP provinciali possono usufruire della percentuale del 50% per interventi da realizzarsi su edifici anche parzialmente di propria competenza costruiti con normative tecniche antecedenti alla classificazione sismica dei comuni avvenuta nel 1981.

Agli IACP provinciali e agli altri soggetti possono essere concessi sulle aree già destinate dagli strumenti urbanistici vigenti ad edilizia economica e popolare (sovvenzionata o convenzionata) aumenti ai limiti di copertura, altezza, di densità edilizia quest'ultimo fino ad un massimo del 35% dell'indice fissato, in variante al PRG ed ai Piani di fabbricazione previa delibera del Consiglio Comunale.

## **RIQUALIFICAZIONE AREE DEGRADATE**

I comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, possono entro il termine di 60 giorni dall'entrata in vigore della legge individuare ambiti di aree degradate da riqualificare e da assoggettare a piani esecutivi nei quali gli interventi possono essere favoriti con le premialità fissate per le demolizioni e ricostruzioni purché vengano reperite, individuate per intero e gratuitamente cedute al Comune le aree per standard così imposte dal DM 1444/68, oltre alla previsione della corretta viabilità principale.

Negli stessi ambiti il Comune compatibilmente con i propri programmi costruttivi e su richiesta dei proprietari può disporre di riservare una percentuale del 20% della nuova volumetria per l'edilizia convenzionata con le conseguenti ulteriori agevolazioni previste dalla legislazione vigente in materia.

In questi ambiti gli ampliamenti potranno essere realizzati con corpi edilizi separati purché conformi ai parametri dettati dallo strumento urbanistico.

## **INCENTIVI A FAVORE DEL TURISMO E ATTIVITA' SPORTIVE**

Per incrementare i flussi turistici regionali è consentito a coloro che hanno attivato o intendono svolgere attività ricettive, realizzare strutture sportive, anche non omologate, con annessi locali complementari.

Per coloro che svolgono o intendono svolgere attività connesse allo sport, è consentito realizzare strutture sportive, con annessi locali complementari, purché le strutture sportive siano **omologate o comunque rispondenti ai requisiti dell'impianto sportivo d'esercizio o complementare**. Detti locali dovranno essere destinati esclusivamente a strutture funzionali all'attività sportiva offerta (spogliatoi, locali igienici, etc.).

Il volume complessivo non potrà in alcun modo essere superiore ai 300 mc, dovrà essere realizzato secondo le tecniche antisismiche e secondo la buona pratica per la realizzazione di un edificio a basso consumo energetico.

**Ai fini del calcolo del volume il Consiglio Comunale può stabilire il volume massimo non computabile inerente alle strutture strettamente necessarie alla copertura degli impianti sportivi.**

## **INTERVENTI PER L'EDILIZIA SCOLASTICA E STRUTTURE SANITARIE PUBBLICHE**

Sono previsti interventi con incrementi volumetrici sino al 50% della cubatura, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici. Per incentivare la realizzazione di questi interventi è ammesso il ricorso agli istituti contrattuali della permuta e del project financing, disciplinati rispettivamente dagli articoli 53, comma 6 e 153 del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 163/2006).

### **TITOLO ABILITATIVO**

DIA da presentare entro 24 mesi a partire dal 60esimo giorno successivo alla data di pubblicazione della legge.

Sospensione della DIA nel caso gli interventi riguardino immobili per i quali sia stata presentata domanda di condono (L. 47/85; L. 724/1994; L. 326/2003). In tal caso il Comune provvede entro il termine perentorio di 60 giorni a completare l'istruttoria della richiesta concessione in sanatoria.

### **LIMITAZIONI**

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

- nei centri storici
- su fabbricati anche parzialmente abusivi non sanabili e soggetti all'obbligo di demolizione
- su edifici che sorgono su aree dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo o dallo strumento urbanistico

Gli interventi sono, invece, consentiti:

- sulle aree demaniali o vincolate ad uso pubblico previa assenso dell'ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo
- su edifici soggetti a specifiche forme di tutela previa autorizzazione dell'autorità competente

I Comuni con delibera da assumere entro il termine perentorio di 60 giorni dall'entrata in vigore della legge possono escludere l'applicabilità delle norme in relazione a singole zone urbanistiche del proprio territorio sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico, 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 dovuto, è commisurato:

- in ragione del 60% per la parte eseguita in ampliamento

I comuni possono stabilire ulteriori riduzioni del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione ove applicabili.

**PIEMONTE**  
**(LR del 14 luglio 2009, n. 20)**

## AMPLIAMENTI

Sono consentiti interventi di ampliamento, *anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi*, sia per il residenziale che per il non residenziale su edifici esistenti legittimamente realizzati o che hanno ottenuto il titolo abilitativo all'entrata in vigore della legge.

Residenziale:

- 20% della volumetria esistente fino al limite di 200 mc su tipologie uni-bifamiliari, **nonché di chiusura di loggiati e porticati in fabbricati con tipologia costruttiva a schiera previapresentazione del progetto unitario**

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 20% per un incremento massimo di 200 mc se l'ampliamento non è stato realizzato

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

**Viene, inoltre, estesa la possibilità di recuperare i sottotetti ad uso abitativo agli edifici residenziali costruiti entro il 31 dicembre 2010.**

**E' consentito trasformare, negli edifici residenziali esistenti, il piano pilotis in residenza, in deroga alle disposizioni normative e regolamentari dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi.**

### *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~~
- **limitatamente alla sola porzione ampliata, prevedere un involucro capace di rispettare le trasmittanze termiche fissate alla lettera b), tabella 5, secondo livello, dell'allegato 3 alla deliberazione della Giunta regionale 4 agosto 2009, n. 46-11968. Il soddisfacimento di tale requisito è dimostrato nel progetto allegato alla richiesta del titolo abilitativo**
- essere realizzati in soluzione unitaria con l'unità abitativa, nel rispetto delle caratteristiche formali e **possono 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 **2000 mq** degli edifici a destinazione artigianale, produttiva e **direzionale e turistico ricettiva**
- **20% della superficie utile lorda fino ad un massimo di 1500 mq degli edifici a destinazione turistico ricettiva con possibilità anche di recuperare la volumetria dei sottotetti esistenti**

I fabbricati esistenti a destinazione artigianale, produttiva, **direzionale e turistico ricettiva** per il quali sia esaurita la SUL consentita **o l'indice di densità fondiaria o il rapporto di copertura consentiti** possono essere soppalcati per un aumento massimo del 30% della SUL esistente. **Tali interventi sono consentiti anche negli edifici ricadenti all'interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del d.lgs. 42/2004.**

*Condizioni*

**Gli interventi di ampliamento devono:**

- **rispettare le caratteristiche tipologiche del contesto**
- **le distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici**
- **mantenere la destinazione d'uso, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti**

**Gli standard derivanti dall'aumento della SUL, se non reperibili, devono essere monetizzati**

## DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

~~Con delibera il Comune individua, anche su richiesta degli aventi titolo, edifici residenziali legittimamente realizzati o che hanno ottenuto il titolo abilitativo all'entrata in vigore della legge, da riqualificare attraverso interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione, anche in deroga agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi, con aumento del:~~

**Sono consentiti interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione anche in deroga agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi su edifici residenziali e non residenziali legittimamente realizzati o che hanno ottenuto il titolo abilitativo all'entrata in vigore della legge.**

Residenziale:

- 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 residenziale ~~nella misura non superiore al 25% del volume complessivo dell’edificio~~ **purchè quest’ultima sia prevalente.**

**Gli interventi possono essere realizzati anche su particelle catastali contigue, purché formanti con quella originaria del fabbricato un’unica proprietà autonomamente utilizzabile.**

### *Condizioni*

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono:

- comportare un miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza
- rispettare le caratteristiche tipologiche del contesto
- 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, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti. **Sono altresì ammesse destinazioni turistico-ricettive o direzionali di cui all’articolo 8, comma 1, lettere d) ed e), 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’), purché la destinazione residenziale rimanga prevalente.**

### Non residenziale

**Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, in deroga agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi, su edifici esistenti, localizzati in zona propria, a destinazione artigianale, produttiva e direzionale, effettivamente utilizzati e legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della legge con aumenti del:**

- **20% della superficie utile lorda con un massimo di 2000 mq + possibilità di soppalcare per un aumento massimo del 30% della SUL esistente i fabbricati per il quali sia esaurita la SUL consentita o l’indice di densità fondiaria o il rapporto di copertura consentiti (per quest’ultima fattispecie gli interventi sono consentiti anche negli edifici ricadenti all’interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del d.lgs. 42/2004.**

- 20% della superficie utile lorda fino ad un massimo di 1500 mq degli edifici a destinazione turistico ricettiva con possibilità anche di recuperare la volumetria dei sottotetti esistenti

### Condizioni

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

- comportare un miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza
- rispettare le caratteristiche tipologiche del contesto
- 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,
- modificare la destinazione d'uso, salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti.

## 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 della 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 presentarsi entro il **31 dicembre 2012**. Le opere possono essere realizzate anche oltre tale data, entro i termini di validità previsti dai rispettivi titoli abilitativi.

### **Per l'esecuzione degli interventi è obbligatorio il DURC**

## **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, con deliberazione del consiglio comunale, possono indicare i parametri quantitativi e qualitativi stabiliti dagli strumenti urbanistici non derogabili per la realizzazione degli interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione con aumento della volumetria.

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge, i Comuni con delibera possono disporre l'esclusione dell'applicazione delle disposizioni relative agli ampliamenti e alla demolizione e ricostruzione con aumento della volumetria, in tutto o in parte del territorio comunale.

**Entro il medesimo termine i Comuni possono adeguare le deliberazioni con le quali hanno disposto l'esclusione dell'applicazione degli interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione in deroga in tutto o in parte del territorio comunale.**

**Le deliberazioni non adeguate alle modifiche della legge non sono applicabili alla legge di modifica.**

~~Gli interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria sono alternativi all'applicazione della Lr 21/1998 (Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti) e Le disposizioni non sono utilizzabili per i rustici, per i quali si applica la Lr 9/2003 (Norme per il recupero funzionale dei rustici) salvo che siano già stati oggetto di recupero ai sensi della Lr 9/2003 o regolarizzati al catasto edilizio urbano.~~

## RIDUZIONI ONERI CONCESSORI

Il contributo per il rilascio del permesso di costruire in deroga è dovuto secondo quanto previsto dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e si applicano le riduzioni previste dall'articolo 17 del d.p.r. 380/2001. Il contributo di costruzione, quando dovuto, è ridotto del 20 per cento per gli interventi edilizi di cui al presente articolo che prevedano il raggiungimento del requisito di visitabilità degli edifici, ai sensi della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).

Nel solo caso di costituzione di una nuova unità abitativa, il richiedente deve comunque soddisfare la dotazione di parcheggi privati prevista dalla legge 24 marzo 1989, n. 122

## PUGLIA (LR del 30 luglio 2009, n. 14)

### AMPLIAMENTI

Sono consentiti interventi di ampliamento su edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della legge e regolarmente accatastati ~~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

*L'incremento volumetrico può raggiungere i 350 mc a condizione che l'intero edificio, a seguito dell'intervento di ampliamento raggiunga almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla Lr 13/2008 (Norme per l'edilizia sostenibile) e si doti della certificazione di cui all'art. 9 prima del rilascio del certificato di agibilità.*

#### 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 sono computate ai fini delle determinazioni della volumetria complessiva esistente. ~~Nel caso in cui la sanatoria sia stata rilasciata per ampliamenti di volumetria preesistente, la volumetria sanata deve essere detratta nel computo dell'ampliamento, salvo che le volumetrie oggetto di sanatoria riguardino mere variazioni di destinazioni d'uso~~
- gli ampliamenti possono essere realizzati in contiguità del fabbricato anche in sopraelevazione, rimanendo salva la possibilità di avvalersi dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare, purchè ricompresa nel medesimo edificio 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~~ non possono essere destinati a usi diversi da quelli previsti dallo strumento urbanistico generale vigente

### DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione su edifici ~~prevalentemente~~ residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della legge e regolarmente accatastati ~~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 i volumi legittimamente realizzati e le volumetrie per le quali sia stata rilasciato il titolo in sanatoria
- gli interventi devono 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 non possono essere destinati a usi diversi da quelli previsti dallo strumento urbanistico generale vigente**

## TITOLO ABILITATIVO

DIA o in alternativa Permesso di costruire da presentare entro ~~24 mesi dalla pubblicazione della legge~~ **31/12/2012**

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, ~~alla monetizzazione degli standard~~ mediante il 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. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere al relativo obbligo, è consentito, solo nel caso degli interventi di ampliamento, previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.
- all'acquisizione di tutti gli assensi ordinariamente prescritti
- al rispetto delle normative tecniche per le costruzioni con particolare riferimento a quelle sismiche
- **al rispetto delle norme che disciplinano il condominio negli edifici**

**Qualora siano interessati edifici a schiera o plurifamiliari gli interventi sono ammessi a condizione che venga salvaguardata la coerenza architettonica e formale del complesso edilizio e che non risultino in contrasto con regolamenti condominiali e convenzioni urbanistiche eventualmente esistenti.**

## 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;
- individuare ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT/P, nonché immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, nei quali consentire, su immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione purché realizzati utilizzando materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi, definiti da apposito regolamento del Consiglio Comunale da approvare entro 120 giorni dall'entrata in vigore della legge

**Le modifiche alla Lr 14/2009 introdotte con la LR 21/2011 non necessitano di alcun atto amministrativo di recepimento da parte dei Comuni.**

### **RIDUZIONI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**I Comuni possono prevedere la riduzione del contributo di costruzione per gli interventi destinati a prima abitazione.**

### **INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA**

*(Modifica alla Lr del 29 luglio 2008, n. 21)*

I Comuni possono individuare edifici, anche con destinazione non residenziale, legittimamente realizzati o per i quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia, da rimuovere in quanto contrastanti, per dimensione, tipologia o localizzazione, con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante. A tal fine, approvano piani urbanistici esecutivi che prevedono la delocalizzazione delle relative volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione in area o aree diverse, individuate anche attraverso meccanismi perequativi.

Il piano urbanistico esecutivo può prevedere, come misura premiale, il riconoscimento di una volumetria supplementare del:

- 35% della volumetria preesistente;
- 45 % della volumetria preesistente qualora l'intervento di demolizione o di ricostruzione sia contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana o, nell'ipotesi di interventi che interessino immobili con destinazione residenziale, qualora gli edifici ricostruiti siano destinati, per una quota minima pari al 20 per cento della loro volumetria, a edilizia residenziale sociale.

#### ***Condizioni:***

Gli aumenti sono consentiti purché:



- l'edificio da demolire sia collocato:
  - in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004;
  - negli ambiti territoriali estesi classificati "A" e "B" dal piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio (PUTT/P), approvato con deliberazione della Giunta regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748;
  - nelle zone A delle aree protette nazionali istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991 n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e delle aree protette regionali istituite ai sensi della legge regionale 24 luglio 1997 n. 19 (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella regione Puglia);
  - nelle oasi istituite ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998, n. 27 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);
  - nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
  - negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e ad elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
- l'interessato si impegni, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune, alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale delle aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito, con cessione ove il comune lo ritenga opportuno;
- con la convenzione sia costituito sulle medesime aree un vincolo di inedificabilità assoluta che, a cura e spese dell'interessato, deve essere registrato e trascritto nei registri immobiliari;
- la ricostruzione avvenga in aree nelle quali lo strumento urbanistico generale preveda destinazioni d'uso omogenee, secondo la classificazione di cui all'articolo 2 del d.m. lavori pubblici 1444/1968, a quelle dell'edificio demolito;
- la destinazione d'uso dell'immobile ricostruito sia omogenea a quella dell'edificio demolito;
- la ricostruzione venga realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile). A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla l.r. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.

Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano promossi da Comuni o istituti autonomi case popolari (IACP) e comprendano immobili destinati a edilizia residenziale pubblica di proprietà di detti enti, per usufruire della misura premiale prevista è sufficiente che siano soddisfatte le ultime tre condizioni.

Le misure premiali possono essere cumulate agli incentivi riconosciuti in applicazione della l.r. 13/2008 16 della l.r. 20/2001.

**Sono stati introdotti alla LR 21/2008 (Norme per la rigenerazione urbana) tre nuovi articoli (art. 7 ter, 7 quater, 7 quinquies) con cui in attuazione del DL 70/2011 si prevedono interventi di riqualificazione urbana mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici a destinazione**

residenziale e non con possibilità di usufruire di premialità volumetriche oltre alla delocalizzazione in altre aree.

In particolare, è previsto che i Comuni individuano ambiti del territorio in cui è consentita la sostituzione edilizia con la possibilità di usufruire delle seguenti premialità:

- 10% per gli edifici a destinazione residenziale o ad usi strettamente connessi con possibilità di elevare l'incremento fino al limite del 35% a determinate condizioni;
- 5% per gli edifici produttivi dismessi o ricadenti in aree destinate ad usi non compatibili con possibilità di elevare l'incremento fino al limite del 25% a determinate condizioni. Se l'intervento prevede la delocalizzazione di impianti industriali e commerciali o ad essi assimilati da zone a destinazione agricola, a verde o a servizi pubblici verso area o aree destinate ad attività produttive la percentuale può arrivare ad un massimo del 35%.

## SARDEGNA

(LR del 16 ottobre 2009, n.4)

### AMPLIAMENTI

Sono consentiti, *anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici e in deroga alle vigenti disposizioni normative*, interventi di adeguamento e di ampliamento dei fabbricati realizzati alla data del 31 marzo 2009 ad uso residenziale, di quelli destinati a servizi connessi alla residenza e di quelli relativi ad attività produttive e a finalità turistico-ricettivo.

#### 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, pluripiano 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 dell'intero organismo edilizio e dei valori paesaggistici del contesto in cui sono inseriti. La proposta di intervento dovrà ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale per la qualità architettonica e paesaggistica.

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'adeguamento e l'incremento volumetrico è ridotto del **30%**.

Gli incrementi del 20% e del 30% sono aumentati del 30% qualora si tratti di prima abitazione del proprietario localizzata nelle zone urbanistiche B o C e purché la superficie non superi quella indicata dall'art. 16, 3 comma, L. 457/78.

#### Condizioni

Gli interventi di adeguamento e 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**: a) nella copertura prevalentemente piana dell'edificio, 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; b) nei sottotetti, rispettare la sagoma massima delle murature perimetrali dell'edificio con altezza media interna che non superi i tre metri.; c) nei singoli piani, armonizzarsi con il disegno architettonico complessivo dell'edificio senza che vengano modificati i fili più esterni delle facciate prospicienti spazi pubblici. Tali incrementi possono essere realizzati anche dai singoli proprietari purché venga dimostrato, mediante un progetto complessivo, il coerente inserimento dell'ampliamento nel contesto architettonico dell'edificio e rispettate le distanze tra pareti prospicienti come previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti. Gli incrementi volumetrici così realizzati costituiscono pertinenza inscindibile dell'unità immobiliare principale e non possono essere alienati separatamente ad essa;

Gli interventi di ampliamento **possono:**

- nel caso di tipologie edilizie **a schiera**, in lotto urbanistico unitario, essere realizzati per tutte le unità purché venga dimostrato, mediante un progetto esteso all'intero fabbricato, il coerente inserimento dell'ampliamento nel contesto architettonico del complesso edilizio
- superare i limiti di altezza e di distanza tra pareti prospicienti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti 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**

**Attività produttive:**

- **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, pluripiano e a schiera** deve conseguirsi anche il miglioramento della qualità architettonica dell'intero edificio, della sicurezza strutturale e della accessibilità degli immobili

**Turistico – Ricettiva:**

- **10%** della volumetria se situati in aree extraurbane nella fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori con riduzione maggiore del 10% del fabbisogno di energia primaria dell'intero edificio oppure si dimostri che l'immobile rispetta i parametri del Dlgs 192/2005 e si consegua il miglioramento della qualità architettonica. La proposta di intervento dovrà ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale per la qualità architettonica e paesaggistica. L'incremento volumetrico deve essere prioritariamente destinato a servizi turistici dell'attività di posto letto e sempre che venga realizzato in arretramento rispetto all'edificio preesistente e non verso il mare.
- **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. E' previsto che il 50% degli incrementi siano destinati a servizi turistico ricettivi dell'azienda

Negli immobili a prevalente destinazione turistico-ricettiva con un numero di camere non superiore a 7, per le volumetrie legittimamente esistenti alla data del 31 marzo 2009 aventi destinazione residenziale o commerciale è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso che consenta l'incremento delle superfici dedicate all'attività turistica – ricettiva in misura non superiore al 30%

## **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 e in deroga alle vigenti disposizioni normative regionali*, con aumento del:

- **10%** su immobili destinati ad usi agrosilvopastorali e per quelli ad uso residenziale, compresi nella fascia costiera dai 300 dalla linea di battigia, ridotti a 150 metri e 1000 metri nelle isole minori,
- **20%** oltre la fascia dei 2000 metri ovvero 1000 metri nelle isole minori
- **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 e dalle vigenti disposizioni normative regionali*, 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 dalle vigenti disposizioni normative regionali*, 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.

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

## **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.

E' prevista la possibilità di cumulare gli incrementi di volumetria con gli aumenti consentiti da altre disposizioni di legge, dagli strumenti urbanistici comunali e dalle norme di pianificazione regionale.

## 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%**.

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge i Comuni possono prevedere una riduzione ovvero una maggiorazione degli oneri concessori previsti

**Gli interventi sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi. Se la superficie da adibire a parcheggio è inferiore a 20 mq il Consiglio Comunale può individuare i casi o le parti di territorio nei quali, a causa dell'impossibilità a reperire gli spazi per parcheggi, possibile procedere alla relativa monetizzazione.**

**SICILIA**  
**(LR del 23 marzo 2010, n. 6)**

## **AMPLIAMENTI**

Sono consentiti, *in deroga agli strumenti urbanistici comunali*, ampliamenti degli edifici esistenti, ultimati entro il 31 dicembre 2009, con tipologia uni-bifamiliare ad uso residenziale e/o uffici o comunque di volumetria non superiore a 1000 mc del:

- 20 % del volume per un massimo di 200 mc per l'intero corpo di fabbrica suddividibili in proporzione al volume di ogni singola unità immobiliare

### ***Condizione per gli interventi:***

Gli interventi di ampliamento sono ammessi purché:

- gli edifici siano stati realizzati sulla base di un regolare titolo autorizzativo e siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI alla data di presentazione dell'istanza;
- non riguardino immobili che hanno usufruito di condono edilizio, salvo quelli oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 (ora art. 36 del Dpr 380/2001);
- siano armonizzati in un progetto unitario con il restante edificio;
- siano rispettate le distanze minime stabilite da norme legislative vigenti e in conformità alla normativa antisismica;
- vengano realizzati in aderenza a fabbricati esistenti sullo stesso livello di piano e/o in sopraelevazione;
- siano rispettate le verifiche sulle condizioni statiche dell'intero edificio ed all'eventuale adeguamento strutturale in caso di mancato rispetto dei vigenti criteri di sicurezza antisismica;

L'ampliamento in sopraelevazione è consentito esclusivamente quale recupero ad uso abitativo, anche con eventuale ampliamento dello stesso livello di volumi accessori e/o pertinenziali già regolarmente realizzati alla data del 31 dicembre 2009.

## **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Sono consentiti, *in deroga agli strumenti urbanistici*, interventi di demolizione e ricostruzione, su edifici ultimati entro il 31 dicembre 2009, a destinazione residenziale con aumento del:

- 25% del volume
- 35% del volume se si adottano sistemi che utilizzano fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici

### ***Condizioni per gli interventi:***

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono:



- essere realizzati anche su area di sedime diversa, ricadente all'interno della stessa area di proprietà, intesa come insieme di particelle catastalmente contigue senza soluzione di continuità e appartenenti allo stesso proprietario, purché non interessino aree per attrezzature discendenti dallo strumento urbanistico vigente o adottato o aree gravate da vincoli di inedificabilità previsti dalla vigente normativa statale o regionale;

Nel caso di ricostruzione dell'edificio su area di sedime diversa, all'interno della stessa area di proprietà, la superficie originariamente occupata dal fabbricato demolito deve essere sistemata a verde privato e/o prevedere parcheggi a servizio dello stesso, nel rispetto di eventuali vincoli esistenti, con apposizione di vincolo di inedificabilità. In ogni caso la superficie originariamente occupata dal fabbricato deve essere sistemata con materiali e tecniche che garantiscano la permeabilità del terreno.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono:

- essere realizzati su edifici che siano in regola dal punto di vista catastale e purché al momento del rilascio del titolo abilitativo siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI alla data di presentazione dell'istanza;
- utilizzare le tecniche costruttive della bioedilizia (le caratteristiche tecniche di bioedilizia saranno definite con decreto dell'Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità, entro novanta giorni dalla pubblicazione della legge);
- rispettare le distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica;
- mantenere la destinazione urbanistica preesistente, fatti salvi i cambi di destinazione d'uso autorizzati dai comuni;

## **AMPLIAMENTO E DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO**

### **AMPLIAMENTI**

Sono consentiti, *in deroga agli strumenti urbanistici comunali*, ampliamenti degli edifici esistenti alla data del 31 dicembre 2009 con destinazione ad uso non residenziale del:

- 15% della superficie coperta e comunque per una superficie non superiore a 400 mq
- Ulteriore 10% qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici

### **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Sono consentiti, *in deroga agli strumenti urbanistici comunali*, interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti alla data del 31 dicembre 2009 con destinazione ad uso non residenziale con aumento del:

- 25% della superficie coperta e comunque per una superficie non superiore a 400 mq
- Ulteriore 10% qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici

### **Condizioni per gli interventi:**

- gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non possono riguardare edifici a carattere alberghiero, turistico-ricettivo e commerciali di qualunque dimensione e in ogni caso devono ricadere nelle zone “D” degli strumenti urbanistici generali
- devono essere realizzati nel rispetto delle distanze minime stabilite dalle norme legislative vigenti, entro i limiti di altezza degli edifici esistenti, in conformità alla normativa antisismica

### **TITOLO ABILITATIVO**

Concessione edilizia (Permesso di costruire) o Dia in alternativa da presentare entro 24 mesi dalla scadenza del termine assegnato ai Comuni (120 giorni).

### **LIMITAZIONI**

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

- le zone di tutela naturalistica, il sistema forestale e boschivo, gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi di acqua e le zone di tutela della costa e dell'arenile, come perimetrati nel piano territoriale paesistico regionale (PTPR) ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;
- le zone interne alle aree ‘A’ e ‘B’ dei parchi regionali e le aree delle riserve naturali, ad esclusione dei territori ricompresi all'interno delle zone ‘D’ dei parchi regionali e delle pre-riserve. Per gli interventi realizzabili in detti ambiti i limiti massimi di incremento volumetrico previsto sono ridotti di un terzo. Detti interventi sono soggetti al preventivo nulla osta dell'ente parco;
- le fasce di rispetto dei territori costieri, dei boschi, delle foreste e dei parchi archeologici;
- le aree interessate da vincolo assoluto di in edificabilità;
- le zone del demanio statale, regionale, provinciale e comunale;
- gli immobili oggetto di condono edilizio nonché di ordinanza di demolizione salvo quelli oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 (ora art. 36 del Dpr 380/2001);
- gli immobili privati situati su aree demaniali di proprietà dello Stato, Regione, provincia e comune;
- gli immobili tutelati ai sensi di quanto previsto dalla parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- gli immobili privati ricadenti nelle aree a pericolosità e/o rischio idrogeologico, elevato o molto elevato, come classificate nel vigente Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico di cui all'articolo 130 della legge regionale 3 maggio 2001, n. 6;
- le zone ‘A’ come definite e perimetrare dagli strumenti urbanistici ai sensi di quanto previsto dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- le aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, ricomprese in quelle ad elevato rischio ambientale, qualora gli edifici risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal decreto 9 maggio 2001 del Ministro dei lavori pubblici;

I Comuni possono, entro 120 giorni dall'entrata in vigore della legge, motivatamente escludere o limitare l'applicabilità delle norme in relazione a specifici immobili o zone del proprio territorio, o imporre limitazioni e modalità applicative, sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, paesaggistico, ambientale.

Sono ammessi, in deroga alle previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria su edifici soggetti a specifiche forme di vincolo a condizione che possano essere autorizzati dagli enti preposti alla tutela del vincolo stesso.

## **RIDUZIONI ONERI CONCESSORI**

ampliamenti → commisurati al solo ampliamento ridotto del:

- 20%
- 30% nel caso di edificio o unità immobiliare destinata a prima abitazione
- 50% per le famiglie composte da più di 5 persone e per quelle che abbiano una o più persone a carico con disabilità riconosciuta

demolizione e ricostruzione → in ragione del 50%

- Ulteriore riduzione in caso di edifici adibiti a prima abitazione di giovani coppie di età non superiore a 35 anni ed entro 5 anni dalla data di matrimonio

**TOSCANA**  
**(LR 8 maggio 2009, n.24)**

## **AMPLIAMENTI**

Sono consentiti interventi edilizi di ampliamento solo per il residenziale su ciascuna unità immobiliare esistente alla data del 31 marzo 2009 e per tipologie unifamiliare (**esteso da terra a tetto**), bifamiliare o comunque di 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
- **i frazionamenti sono consentiti ove previsti dagli strumenti o dai regolamenti urbanistici**
- gli interventi possono essere realizzati solo su edifici abitativi per i quali gli strumenti di pianificazione del territorio e gli atti di governo consentano gli interventi di: **ristrutturazione urbanistica; addizioni volumetriche; sostituzione edilizia; addizioni funzionali ai sensi della Lr 1/2005**
- 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 sia su edifici a destinazione d'uso abitativa. Sugli edifici esistenti alla data del 31 marzo 2009 aventi esclusivamente destinazione d'uso abitativa ovvero nei quali siano presenti porzioni aventi destinazione d'uso diverse purché compatibili con la destinazione d'uso abitativa e non superiori al **35%** 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. **Il mutamento di destinazioni d'uso diverse da quella abitativa è consentito se previste dagli strumenti o dai regolamenti urbanistici comunali**

- è possibile aumentare il numero delle unità immobiliari purché 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 2011**

## **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.

Gli interventi previsti non si cumulano con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunale. **Sono, invece, cumulabili gli incentivi relativi al contenimento dei consumi energetici eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio.**

**UMBRIA**  
**(LR 26 giugno 2009, n.13)**

## **AMPLIAMENTI**

Sono consentiti ampliamenti sia per il **residenziale** che per il **non residenziale** su edifici i cui lavori siano stati ultimati entro il **31 marzo 2009**

### **Residenziale:**

- 25 % della SUC (superficie utile coperta) fino a 80 mq su tipologie uni – bifamiliari o comunque indipendentemente dal numero delle unità immobiliari aventi SUC non superiore a 400 mq

Per gli edifici ricadenti in zona agricola realizzati in data anteriore al 13 novembre 1997 è consentito l'ampliamento previsto ai sensi degli artt. 35, comma 1, e 38, comma 1, della Lr 11/2005 anche oltre il limite di 450 mq.

Per gli edifici ricadenti in zona agricola realizzati successivamente al 13 novembre 1997 sono consentiti gli ampliamenti previsti dalla legge ossia il 25 % della SUC (superficie utile coperta) fino a 80 mq su tipologie uni – bifamiliari o comunque indipendentemente dal numero delle unità immobiliari aventi SUC non superiore a 400 mq ma con le modalità previste dall'art. 38, comma 1 Lr 11/2005.

### **Non residenziale:**

- 30 % della SUC (superficie utile coperta) per gli edifici a destinazione non residenziale per almeno il 75% e ricadenti negli insediamenti produttivi, direzionali e servizi (art. 22 e 23 del Reg. reg. n. 7/2010) ovvero nelle corrispondenti zone omogenee previste dallo strumento urbanistico generale ai sensi del DM 1444/68, ad esclusione di quelli commerciali per medie e grandi strutture di vendita e dei centri o poli commerciali
- + 5 % se si procede all'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici
- + 5% se si procede alla sola completa rimozione di tutte le coperture in cemento armato
- + 10 se si procede all'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici e contestualmente si procede alla sostituzione di tutte le coperture in cemento armato

Gi interventi di ristrutturazione urbanistica sono effettuati previa approvazione di piano attuativo.

## **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con incrementi della superficie utile coperta sia per residenziale che per il non residenziale su edifici i cui lavori siano stati ultimati entro il 31 marzo 2009

### **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 della SUC è destinato, qualora si realizzino nuove unità immobiliari, almeno **per un terzo** 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 ovvero un Programma urbanistico di cui all'art. 28 della Lr 11/2005, **finalizzati alla riqualificazione urbanistica, architettonica, ambientale e strutturale dell'ambito urbano**; 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 purché non siano superiori al **35%** della SUC esistente.

**Qualora gli interventi prevedano la realizzazione di locali adibiti ad asili nido o ad altre funzioni socio-culturali pubbliche o di interesse pubblico, la SUC è incrementata di un ulteriore cinque per cento**

#### **Non residenziale:**

- **30 %** della SUC (superficie utile coperta) per gli edifici **a destinazione non residenziale per almeno il 75% e ricadenti negli insediamenti produttivi, direzionali e servizi (art. 22 e 23 del Reg. reg. n. 7/2010) ovvero nelle corrispondenti zone omogenee previste dallo strumento urbanistico generale ai sensi del DM 1444/68, ad esclusione di quelli commerciali per medie e grandi strutture di vendita e dei centri o poli commerciali**
- **+ 5 % se si procede all'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici**
- **+ 5% se si procede alla sola completa rimozione di tutte le coperture in cemento armato**
- **+ 10 se si procede all'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici e contestualmente si procede alla sostituzione di tutte le coperture in cemento armato**

**Gi interventi di ristrutturazione urbanistica sono effettuati previa approvazione di piano attuativo.**

#### **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

**Gli incrementi della SUC previsti dalla legge si cumulano con la premialità di cui all'art. 32 comma 1 bis ( 25% per interventi in materia di sostenibilità ambientale) per una quota di un ulteriore 10% nel caso di certificazione di sostenibilità ambientale dell'edificio in classe A.**

## **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 di **42 mesi** dall'entrata in vigore della legge.

Non è previsto alcun termine di scadenza solo per gli interventi di demolizione e ricostruzione ricompresi entro un piano attuativo e per gli interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione per gli edifici a destinazione non residenziale.

## **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 e non oltre 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di modifica possono escludere, in alcune aree, l'applicabilità degli interventi e stabilire limiti inferiori di ampliamento o incremento della SUC per specifici immobili o zone del proprio territorio in ragione delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali, nonché del grado di saturazione esistente.**



**VALLE D'AOSTA**  
**(LR 4 agosto 2009, n. 24)**

## **AMPLIAMENTI**

Sono consentiti ampliamenti o la realizzazione di unità immobiliari mediante l'esecuzione di nuovi volumi e superfici, *in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai regolamenti edilizi*, sia per il residenziale che per il non residenziale (attività produttive artigianali o commerciali di interesse prevalentemente locale; attività produttive e commerciali non collocabili in contesti urbano-abitativi ed attività turistiche e ricettive extra-alberghiere) sulle unità immobiliari per le quali il titolo edilizio sia stato acquisito entro il 31 dicembre 2008.

### **Residenziale:**

- 20 % del volume esistente

### **Non residenziale:**

- 20 % del volume esistente

### **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% del volume esistente
- 45% del volume esistente qualora si ricorra a programmi integrati, intese, concertazioni promossi dalla Regione o dai Comuni (art. 51 Lr 11/1998)

Non residenziale:

- 35% del volume esistente
- 45% del volume esistente 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 di edifici destinati ad abitazione permanente o principale.

Concessione edilizia (Permesso di costruire) o titolo abilitativo ai sensi dell'art. 59 Lr 11/1998 per gli interventi di ampliamento diversi dalle abitazioni permanenti o principali 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%

Con delibera del 18 dicembre 2009, n. 3753 la Giunta regionale ha previsto ulteriori riduzioni ed esenzioni del contributo nel caso gli interventi utilizzino in modo significativo fonti di energia rinnovabile o tecniche di edilizia sostenibile o comportino un miglioramento importante della sostenibilità ambientale dell'edificio:

- riduzione pari al 50%, qualora un'unità immobiliare o un edificio oggetto degli interventi di ampliamento raggiunga almeno la classe B<sub>sa</sub>
- riduzione pari al 50%, qualora un'unità immobiliare o un edificio oggetto degli interventi di demolizione e ricostruzione e riqualificazione ambientale ed urbanistica raggiunga almeno la classe A<sub>sa</sub>.

Gli oneri non sono dovuti nel caso in cui a seguito degli interventi siano integralmente rimosse dagli edifici le coperture di materiali contenenti amianto.

**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
- **ulteriore 15% per gli edifici residenziali purchè vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica alla classe B**

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~~
- **può essere modificata la destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona. Nel caso in cui gli interventi riguardino edifici situati in zona impropria, purché diversa dalla zona agricola, la destinazione d'uso degli edifici può essere modificata limitatamente al volume che sarebbe realizzabile ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementato della percentuale di ampliamento consentita dalla presente legge. Sono fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti . Sono subordinati ad un piano urbanistico attuativo**

## DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

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

Residenziale:

- 40 % della volumetria ~~esistente~~ **demolita**

Non Residenziale:

- 40% della superficie coperta **demolita**

### **Condizioni**

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

- 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 nonché 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.
- **Sistemi di captazione delle radiazioni solari quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo etc..**

**può essere modificata la destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona. Nel caso in cui gli interventi riguardino edifici situati in zona impropria, purché diversa dalla zona agricola, la destinazione d'uso degli edifici può essere modificata limitatamente al volume che sarebbe realizzabile ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementato della percentuale di ampliamento consentita dalla presente legge. Sono fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti Sono subordinati ad un piano urbanistico attuativo**

### **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.

**può essere modificata la destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona. Nel caso in cui gli interventi riguardino edifici situati in zona impropria, purché diversa dalla zona agricola, la destinazione d'uso degli edifici può essere modificata limitatamente al volume che sarebbe realizzabile ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementato della percentuale di ampliamento consentita dalla presente legge. Sono fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti Sono subordinati ad un piano urbanistico attuativo**

## TITOLO ABILITATIVO

DIA da presentare entro ~~24 mesi dalla data di entrata in vigore della legge~~ **il 30/11/2013**

## 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 **salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo. I comuni possono deliberare, entro il 30 novembre 2011, se e con quali modalità consentire detti interventi; decorso inutilmente tale termine gli interventi sono realizzabili in tutto il centro storico limitatamente alla prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 "Modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia", come modificato dalla presente legge. Restano fermi i limiti massimi previsti dall'articolo 8, primo comma, n. 1), del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni**
- 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.

**Con l'entrata in vigore della legge di modifica non trovano applicazione le deliberazioni adottate dai comuni entro il 30 ottobre 2009.**

**Le disposizioni come modificate, si applicano sin dall'entrata in vigore della presente legge ma i comuni entro il 30 novembre 2011 possono deliberare, fermo restando quanto previsto dall'articolo 9, comma 1, lettera a), della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali eventuali limiti e modalità applicare la normativa con riferimento a:**

**a) edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26, come modificato dalla presente legge;**

- b) strutture ricettive di cui agli articoli 22 e 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33“Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo” e successive modificazioni;**
- c) edifici produttivi;**
- d) edifici commerciali-direzionali.**

**Decorso inutilmente il termine le norme sugli ampliamenti e demolizioni e ricostruzione trovano integrale applicazione.**

**Gli interventi come modificati dalla legge sono consentiti una sola volta anche se possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento degli incrementi volumetrici e delle superfici complessivamente previsti.**

**Gli interventi di ampliamento e gli interventi di riqualifi degli insediamenti turistici e ricettivi cazione come modificati dalla legge, sono consentiti sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge (9/07/2011) ovvero su quelli il cui progetto, o richiesta di titolo abilitativo edilizio, siano stati presentati al comune entro il 31 maggio 2011.**

## **RIDUZIONI ONERI CONCESSORI**

Ampliamenti e Demolizione e ricostruzione:

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

**Per gli interventi che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh il contributo di costruzione non è dovuto per gli edifici destinati a prima abitazione; può essere ridotto nella misura del 50% per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di 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).

## **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%.