

MOLISE

Legge regionale n. 30 dell'11 dicembre 2009 e smi

(v. anche articolo 18, co. 1, legge regionale n. 7 del 14 aprile 2015)

AMPLIAMENTI

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici residenziali (anche nei centri storici)

Edifici non residenziali

Edifici anche in corso di costruzione che al 31/12/2014 abbiano completato le strutture portanti

INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

Ammessi anche con mutamento di destinazione d'uso

BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO RESIDENZIALE

+ 20%

In ogni caso l'ampliamento volumetrico massimo ammesso per unità immobiliare non potrà superare i 360 mc lordi

+ 10% edifici nei centri storici esistenti alla data del 31/12/2014

BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO NON RESIDENZIALE

+ 20%

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Richiesto miglioramento della sicurezza sismica e della prestazione energetica

BONUS AGGIUNTIVI

+ 30% in caso di miglioramento della prestazione energetica dell'intero edificio o unità immobiliare

+ 10% per utilizzo di materiali locali tradizionali

+ 10% per miglioramento sismico

+ 20 % per adeguamento sismico

Gli interventi possono usufruire di ulteriori incrementi premiali se si effettua la rimozione di elementi in amianto presenti nell'immobile oggetto dell'intervento.

CONDIZIONI

- è consentita la deroga agli strumenti urbanistici vigenti rispetto al rapporto di copertura, nei limiti dell'ampliamento consentito, e all'altezza massima e alle distanze dai confini e dai fabbricati, fermo restando quanto stabilito dal codice civile e dall'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968. È altresì consentita la deroga agli strumenti urbanistici vigenti rispetto alle volumetrie degli edifici esistenti e di quelli in costruzione che

abbiano completato le strutture portanti alla data del 31 dicembre 2014, come attestato dal direttore dei lavori, ai fini del superamento delle barriere architettoniche nonché per apportare modifiche alle sistemazioni esterne già approvate, al fine di assicurare la fruibilità dei piani terra, seminterrati ed interrati di cui alla legge regionale 18 luglio 2008, n. 25; per i sottotetti le altezze minime consentite non potranno essere inferiori a quelle già definite dalla legge regionale n. 25/2008.

- l'ampliamento può essere realizzato in sopraelevazione, contiguità o all'interno di un diverso lotto, anche se assoggettato dallo strumento urbanistico ad una differente destinazione di zona, purché adiacente a quello da ampliare e purché la destinazione d'uso dell'immobile da realizzare rientri nelle seguenti destinazioni:
 - a) residenziale, turistico-ricettiva, commerciale;
 - b) produttiva e direzionale.
- sono ammessi interventi nei condomini e sugli edifici a schiera o plurifamiliari.
- gli ampliamenti possono essere realizzati per incrementare la superficie utile, quella accessoria e le pertinenze
- è obbligatorio il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali e di aree da destinare a standard. Ammessa la monetizzazione;
- ammesso il mutamento di destinazione d'uso anche con esecuzione di opere, sia parziale che totale, delle unità immobiliari interessate, purché il cambio di destinazione avvenga tra destinazioni tra loro compatibili o complementari.
- gli interventi possono essere realizzati, avvalendosi dell'asservimento, dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare contigua o appartenente allo stesso corpo di fabbrica, attraverso l'istituto della cessione di cubatura.

AMPLIAMENTO/RECUPERO A FINI ABITATIVI SOTTOTETTI

Sono consentiti gli ampliamenti in deroga ai regolamenti locali, in termini di superfici coperte ed altezze massime per i sottotetti nei limiti di raggiungimento delle quote che ne consentono l'agibilità.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici residenziali

Edifici non residenziali

Edifici anche in corso di costruzione o di demolizione ristrutturazione

Edifici di Erp

Edifici tutelati, a condizione che gli interventi siano espressamente autorizzati dall'autorità competente alla relativa tutela

BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE RESIDENZIALE

+ 35%

BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE NON RESIDENZIALE

+ 35%

BONUS AGGIUNTIVI

+ 40% con equipaggiamento arboreo

+ 50% (anche per edifici Erp) a condizione che:

- le prestazioni energetiche globali dell'edificio siano migliorate per passare almeno alla classe C;
- 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.);

+ 70% se l'intervento consente di raggiungere la classe A per la prestazione energetica globale dell'edificio

Gli interventi possono usufruire di ulteriori incrementi premiali se si effettua la rimozione di elementi in amianto presenti sulla copertura o all'interno dell'immobile oggetto dell'intervento.

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Richiesto miglioramento della sicurezza sismica e della prestazione energetica

CONDIZIONI

- è obbligatorio il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali e di aree da destinare a standard. Ammessa la monetizzazione.
- ammesso il mutamento di destinazione d'uso, sia parziale che totale;
- gli interventi possono determinare spostamenti rispetto all'area di sedime del fabbricato oggetto di demolizione, purché su lotti della stessa proprietà ricadenti nella stessa zona omogenea; resta salva la possibilità di avvalersi dell'asservimento o dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare contigua o appartenente allo stesso corpo di fabbrica. In caso di asservimento dell'intera capacità edificatoria di uno o più lotti già parzialmente edificati, gli edifici esistenti devono essere demoliti entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità riguardante l'edificio ricostruito con la cubatura trasferita.

ESCLUSIONI

Gli interventi non sono ammessi:

- nei centri storici
- su fabbricati anche parzialmente abusivi, già definitivamente dichiarati, non sanabili e soggetti all'obbligo della demolizione
- su edifici che sorgono su aree dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo o dallo strumento urbanistico
- in deroga alle disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;
- per singole zone urbanistiche individuate dai Comuni con propria deliberazione.

ONERI

AMPLIAMENTI

Costo di costruzione - 40%

Per gli interventi su edifici situati nei centri storici non è dovuto alcun contributo

DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE

Costo di costruzione - 80%

Specifiche riduzioni sono previste in funzione della classe energetica che verrà certificata. Sia il costo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione sono, infatti, dovuti nella misura del:

- 40% se si raggiunge almeno la classe energetica B
- 60% se si raggiunge almeno la classe energetica A
- 80% se si raggiunge la classe energetica A+

I Comuni possono stabilire ulteriori riduzioni.

Le riduzioni previste possono essere applicate anche agli interventi conformi alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, qualora abbiano le medesime caratteristiche degli interventi previsti dalla legge Piano casa.

TITOLO ABILITATIVO

Scadenza: 31 dicembre 2017

SCIA (telematica)

DIA

L'esecuzione dei lavori è subordinata agli adempimenti previsti dall'articolo 90, comma 9, lettera c), del D. Lgs. 81/2008.

Le unità immobiliari, che hanno già usufruito delle misure premiali ai sensi della LR n. 30/2009 e successive modificazioni, possono avvalersi degli incrementi volumetrici introdotti dalla legge di modifica 7/2015, ponendo a base di calcolo le superfici ed i volumi del fabbricato originario al netto degli ampliamenti già dotati di titolo abilitativo.

ULTERIORI PREVISIONI

RECUPERO EDILIZIO SU AREE A RISCHIO IDRAULICO E/O FRANA

Demolizione ricostruzione con incremento +100%: per edifici ricadenti nelle aree dichiarate a rischio elevato ed estremamente elevato idraulico e/o di frana, è consentita l'integrale demolizione e la ricostruzione in zona territoriale non dichiarata di pericolosità idraulica o idrogeologica purché il trasferimento di cubatura sia regolato con atto pubblico trascritto, avvenga tra zone omogenee compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile da realizzare, ed oltre a garantire il rispetto delle dotazioni di standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968, sia preventivamente rilasciato dal Comune un permesso di costruire convenzionato sulla base di una convenzione approvata dal consiglio comunale specificamente per tali fattispecie.

INTERVENTI A FAVORE DEL TURISMO E DELLE ATTIVITÀ SPORTIVE

Nell'ambito di strutture ricettive possono essere realizzate strutture sportive anche non omologate, con annessi locali complementari, nonché locali fuori terra di servizio la cui consistenza non deve superare, in quanto complementari o di servizio, 200 metri quadrati con esonero dal pagamento degli oneri come per i volumi tecnici.

Nell'ambito delle 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. I locali complementari devono essere destinati esclusivamente a strutture funzionali all'attività sportiva offerta (spogliatoi, locali igienici e depositi) ed avere una superficie massima non eccedente i limiti degli standard minimi previsti dalla normativa sportiva per l'omologazione. Possono essere altresì autorizzati locali commerciali, di supporto e non interferenti con l'attività principale, la cui estensione è quantificata secondo i seguenti parametri:

- a) fino a 250 metri quadrati per piccoli impianti sportivi (tennis, pallavolo, pallacanestro, calcio a cinque, pallamano, ginnastica, scherma, bocce, ecc.) che abbiano una potenzialità di almeno 20 utenze contemporanee;
- b) fino a 500 metri quadrati per grandi impianti sportivi (calcio, atletica leggera, nuoto, rugby, palestre, ecc.) che abbiano una potenzialità superiore alle 20 utenze contemporanee.

INTERVENTI STRAORDINARI PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA SOCIALE E RICETTIVO-COMPLEMENTARE

Nei Comuni sprovvisti di aree libere destinate all'edilizia economica o convenzionata o agevolata o che non ne dispongano in misura sufficiente, in via straordinaria è consentita la presentazione, da parte di imprese, di consorzi o di privati riuniti in cooperativa, di programmi costruttivi di nuove abitazioni, da destinare alle giovani coppie ed alle categorie sociali disagiate (cd. edilizia sociale)

I programmi costruttivi di cui al comma 1 sono localizzati nelle zone C ed F come definite dal D.M. 1444/1968 e nelle zone bianche per avvenuta decadenza dei vincoli quinquennali, e nelle aree anche solo perimetrate ai fini del recupero urbanistico di cui alla legge n. 47/1985, come attuata dalle L.R. n. 17/1985 e L.R. n. 25/2004, ricomprese nei singoli territori comunali e vicine alle zone residenziali esistenti. Essi sono definiti mediante piani planovolumetrici, corredati da precise disposizioni volumetriche, tipologiche, formali, costruttive, comprensivi della verifica dei parametri

urbanistici di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e con il limite volumetrico di 1,5 mc/mq, ovvero di 2,5 mc/mq per abitazioni realizzate nel rispetto dei requisiti della classe energetica A.

Nei comuni dotati di strumento urbanistico generale, il Consiglio comunale può deliberare l'ammissibilità dei suddetti programmi costruttivi localizzati, oltre che nelle zone di cui al comma 2, anche nelle zone destinate alle attività commerciali, purché prive di piani attuativi approvati, nel limite volumetrico massimo di 2,0 mc/mq.

Al fine di promuovere e rilanciare l'edilizia ricettivo-complementare e l'edilizia turistico-residenziale, in via straordinaria, gli indici di cubatura già previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nei singoli territori comunali possono essere aumentati dalle amministrazioni comunali fino ad un massimo dello 0,6 mc./mq., anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, per quanto riguarda il rapporto di copertura.

Le unità immobiliari all'interno di strutture turistico-ricettive possono essere oggetto di frazionamento o di concessione del diritto di superficie o di qualsiasi altra forma di cessione a singoli ed associati, senza determinare mutamento della destinazione d'uso, a condizione che le parti comuni, le strutture mobili, le strutture commerciali e le strutture destinate a servizi restino nella gestione unitaria.

INTERVENTI PER FAVORIRE L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI E/O FOTOVOLTAICI

Non concorrono a formare cubatura o superficie coperta le pensiline e le tettoie realizzate o da realizzare nella misura strettamente necessaria, a servizio degli edifici esistenti alla data del 31 dicembre 2014, finalizzate all'installazione di impianti ad essi funzionalmente connessi, solari o fotovoltaici,.

Non concorrono a formare cubatura i volumi tecnici necessari ad adeguare le coperture esistenti alla funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare l'installazione dei pannelli solari o fotovoltaici.

Non concorrono a formare cubatura i volumi necessari ad ospitare centrali termiche alimentate da fonti energetiche rinnovabili.

INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA A SOSTEGNO DELLE ATTIVITÀ ARTIGIANALI

Per gli edifici situati in zona E è ammesso il mutamento di destinazione d'uso, anche con opere, e l'ampliamento al fine di realizzare strutture da adibire a piccoli laboratori artigiani e ad attività, in tutto o in parte, di manipolazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti da attività agricola. Nuove volumetrie sono ammesse esclusivamente per piccoli manufatti di servizio strettamente necessari all'utilizzo dei locali principali e, comunque, nella misura massima del 30 per cento della volumetria preesistente.

NOTE

Con l'art. 3-ter inserito dalla LR 7/2015 la Regione Molise ha dato piena attuazione alle previsioni del DL 70/2011.