

REGIONE BASILICATA

Legge regionale n. 25 del 7 agosto 2009

AMPLIAMENTI

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

- Edifici residenziali (ossia fabbricati urbani o rurali, destinati per la prevalente parte della cubatura ad uso abitazione) esistenti o in fase di realizzazione con titolo abilitativo ancora valido ovvero oggetto di procedimento ai sensi degli artt. 36-37 TU Edilizia
- a tipologia monofamiliare isolata di superficie complessiva fino a mq 300
- a tipologia B familiare isolata ed a tipologia plurifamiliare di superficie complessiva di mq 400
- edifici condominiali con superficie complessiva superiore a mq 400
 - Edifici o unità immobiliari a destinazione non residenziale
 - Unità immobiliari a destinazione non residenziale nelle aree D di cui al DM 1444/1968 ovvero nell'ambito di consorzi industriali o di piani degli insediamenti produttivi.
 - Unità immobiliari ubicate nelle aree E di cui al DM 1444/1968 o nell'ambito di aree agricole, destinate ad attività turistico-ricettive, agrituristiche e funzionali all'attività agricola.

BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO RESIDENZIALE

+ 20% entro il limite massimo di 40 mq di superficie complessiva per unità immobiliare.

Ampliamento fino a 160 mq per l'intero edificio, massimo 40 mq per unità immobiliare se si tratta di edifici condominiali.

POSSIBILITA' DI CREARE NUOVE UNITA' IMMOBILIARI

Ammessa purchè abbiano superficie complessiva non inferiore a 45 mq

BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO NON RESIDENZIALE

+ 15% superficie coperta per edifici o unità immobiliari di superficie non superiore a mq 250

+ 15% superficie coperta su unità immobiliari non residenziali situate nelle zone D ovvero nell'ambito di consorzi industriali o Pip

+ 50% della superficie coperta della sagoma di ingombro a terra per unità immobiliari ubicate nelle aree E di cui destinate ad attività turistico-ricettive, agrituristiche e funzionali all'attività agricola. E' consentito altresì un aumento di superficie coperta pari al 15% della superficie utile

ampliamento fino a 160 mq per intero edificio, nel limite del +15% della superficie esistente, per edifici con superficie complessiva superiore a 400 mq. L'ampliamento potrà essere realizzato prevedendo la copertura di terrazzi esistenti o il recupero del sottotetto.

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Rispetto delle norme vigenti per le costruzioni in zone sismiche

Miglioramento della prestazione energetica attuale dell'edificio: riduzione non inferiore al 20% del fabbisogno di energia dell'intero edificio o dell'intera unità immobiliare oggetto di ampliamento.

BONUS AGGIUNTIVI

Ulteriore 5%, o nel caso di edifici condominiali ulteriori 40 mq complessivi, se si realizza almeno uno degli interventi specificati all'art. 11, comma 9, lett. a), c) e) della LR 28/2007 e cioè:

- edifici che utilizzano, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, moduli solari termici posti sull'involucro esterno dell'edificio e/o impianti di geotermia a bassa entalpia che assicurino non meno del 50% del fabbisogno di energia termica necessaria e/o impianti alimentati da biomasse e biogas derivanti da prodotti agricoli, di allevamento e forestali;
- edifici non condominiali che utilizzano impianti fotovoltaici integrati nell'involucro esterno la cui potenza nominale complessiva è tale da soddisfare almeno il 70% del proprio fabbisogno di energia elettrica e/o impianti alimentati da biomasse e biogas derivanti da prodotti agricoli, di allevamento e forestali;
- edifici che dispongano di sistemi di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche, con relativa rete di adduzione e distribuzione idrica all'interno ed all'esterno di edifici.

CONDIZIONI per gli interventi

- gli interventi devono essere realizzati in continuità e comunque non separatamente dall'edificio;
- è possibile derogare ai limiti di distanze indicati dagli strumenti urbanistici vigenti in attuazione dell'art. 2-bis Dpr 380/2001 fermo restando quanto previsto dall'art. 873 del c.c.;
- è possibile superare di 3,10 metri l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici vigenti;
- gli interventi devono assicurare il rispetto dell'art. 41 sexies Legge 1150/1942 (parcheggi privati), del DM 1444/1968 e della LR 19/1999. Ammessa la monetizzazione;
- nel caso di edifici condominiali è necessario un progetto unitario al fine di garantire la coerenza architettonica, formale, di finiture del complesso edilizio, fermo restando che l'intervento potrà prevedere aumento della superficie di impronta del fabbricato fino ad un massimo del 15%, purché l'incremento sia realizzato all'interno del lotto di pertinenza e non prospetti su spazi pubblici;
- nel caso di interventi su edifici non residenziali con superficie superiore a 400 mq gli ampliamenti sono consentiti previa presentazione di un progetto unitario che garantisca la coerenza architettonica formale;
- le nuove unità immobiliari non possono cambiare destinazione d'uso per dieci anni;
- gli interventi nelle aree D o nei consorzi industriali o nei PIP possono essere realizzati anche sulle aree pertinenziali destinate a standards, entro il limite massimo del 50% delle medesime, che potranno essere compensate mediante monetizzazione;
- **nel caso di pertinenze della residenza gli ampliamenti possono essere realizzati separatamente dall'edificio principale nell'ambito del lotto fondiario. E' consentito derogare ai limiti di distanze degli strumenti urbanistici vigenti, in attuazione dell'art. 2-bis del D.P.R. n. 380/2001, fermo restando quanto previsto dall'art. 873 del Codice Civile, primo capoverso, e salvo quanto stabilito dall'art. 11, commi**

1 e 2 della LR 28/2007 è possibile altresì superare di m. 3,10 l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.

AMPLIAMENTO/RECUPERO A FINI ABITATIVI SOTTOTETTI

È consentito il recupero a fini residenziali dei sottotetti esistenti, con creazione di collegamento diretto fra unità immobiliare e locali sottotetto. Ammessa la modifica delle quote di colmo e di gronda e alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura.

ULTERIORI PREVISIONI

Divieto di cumulo con eventuali bonus urbanistici previsti da altre leggi e dagli strumenti urbanistici comunali.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici residenziali (**anche in fase di realizzazione**) e non residenziali esistenti e realizzati dopo il 1942 che non abbiano un adeguato livello di protezione sismica o che non abbiano adeguati livelli di prestazione energetica

BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE

+ 30% superficie complessiva esistente (ai sensi dell'art. 2 DM 801/1977)

BONUS AGGIUNTIVI

- ✓ Incremento fino al 35% se si utilizzano tecniche costruttive di bioedilizia, se si ricorre all'utilizzo di impianti fotovoltaici totalmente integrati che assicurino una produzione di energia non inferiore al 40% del fabbisogno di energia dell'intero edificio, se la dotazione di verde privato esistente sul lotto di pertinenza viene incrementata almeno del 60% e comunque in misura non inferiore a 50 mq.
- ✓ Per edifici residenziali: ulteriore incremento fino al 40% se si realizzano gli interventi specificati all'art. 11, comma 9, lett. a), c) e) della LR 28/2007 e cioè:
 - edifici che utilizzano, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, moduli solari termici posti sull'involucro esterno dell'edificio e/o impianti di geotermia a bassa entalpia che assicurino non meno del 50% del fabbisogno di energia termica necessaria e/o impianti alimentati da biomasse e biogas derivanti da prodotti agricoli, di allevamento e forestali;
 - edifici non condominiali che utilizzano impianti fotovoltaici integrati nell'involucro esterno la cui potenza nominale complessiva è tale da soddisfare almeno il 70% del proprio fabbisogno di energia elettrica e/o impianti alimentati da biomasse e biogas derivanti da prodotti agricoli, di allevamento e forestali;
 - edifici che dispongano di sistemi di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche, con relativa rete di adduzione e distribuzione idrica all'interno ed all'esterno di edifici.
- ✓ Edifici non residenziali: ulteriore incremento del 15% della superficie coperta esistente, qualora la delocalizzazione delle volumetrie avvenga verso aree destinate ad attività produttive. In questo caso le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito devono rimanere libere da edificazione ed essere oggetto di ripristino ambientale, previa stipula di convenzione con il comune. È consentita la

delocalizzazione della volumetria anche verso zone compatibili e/o complementari con quelle di partenza.

CONDIZIONI per gli interventi

- obbligatorio il rispetto dei limiti di distanza previsti dagli strumenti urbanistici;
- è possibile superare di metri 3,10 l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, nonché la modifica delle sagome e delle tipologie, nonché la loro diversa distribuzione nel lotto di pertinenza;
- l'inizio dei lavori di ricostruzione è subordinato alla dimostrazione dell'avvenuta demolizione dell'edificio esistente;
- gli interventi devono assicurare il rispetto dell'art. 41 sexies Legge 1150/1942 (parcheggi privati) del DM 1444/1968 (standard urbanistici) e della LR 19/1999 (commercio). Ammessa la monetizzazione.

La Corte Cost. con sentenza n. 73/2017 ha dichiarato l'incostituzionalità dell'Articolo 42 LR n. 5/2016 che forniva una interpretazione autentica dell'art. 3 co. 1 LR 25/2009 stabilendo che nella parte in cui si prevede che *"sono consentiti interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, autorizzati o condonati, con aumento della superficie complessiva entro il limite max del 30%"* deve intendersi nel senso che: *"tra gli edifici esistenti sono ricompresi anche gli edifici residenziali in fase di realizzazione in forza di titolo abilitativo in corso di validità"*.

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Rispetto norme vigenti per le costruzioni in zone sismiche

Miglioramento della prestazione energetica dell'edificio ricostruito: riduzione non inferiore al 30% del fabbisogno di energia calcolato secondo gli standard della vigente normativa

ULTERIORI PREVISIONI

Divieto di cumulo con eventuali bonus urbanistici previsti da altre leggi e dagli strumenti urbanistici comunali.

ESCLUSIONI

Gli interventi non sono ammessi su:

- 1) aree ubicate nei centri storici o tessuti di antica formazione, perimetrati negli strumenti urbanistici e riconducibili alle zone A del DM 1444/1968
- 2) aree ubicate nei tessuti consolidati, perimetrati negli strumenti urbanistici e riconducibili alle zone B sature del DM 1444/1968 o definiti di valore storico, culturale o architettonico dagli strumenti urbanistici, benché non vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- 3) edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo
- 4) edifici ubicati in aree a vincolo di inedificabilità assoluta previste negli strumenti di pianificazione paesaggistica ed urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge

- 5) edifici definiti beni culturali ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004
- 6) edifici ubicati in aree dichiarate intrasformabili per l'uso insediativo dai rispettivi piani paesistici
- 7) edifici ricadenti in aree indicate dall'art. 142 comma 1 lettera f) del D.lgs. 42/200, limitatamente alla zona 1 delle aree destinate a parco, di elevato interesse naturalistico e paesaggistico e nelle aree a riserve naturali nazionali e riserve integrali regionali;
- 8) edifici ubicati in ambiti a rischio idrogeologico e idraulico come riportati nei Piani Stralcio redatti dalle Autorità di Bacino competenti.

Eventuali ulteriori esclusioni previste con delibera comunale.

Sono esclusi dai divieti elencati i Comuni che prima dell'entrata in vigore della legge erano già muniti di Piani paesistici e per tale casistica si applicano le norme di attuazione dei predetti piani.

ONERI

I comuni possono stabilire la riduzione dell'importo del contributo di costruzione per incentivare gli interventi.

TITOLO ABILITATIVO

31 dicembre 2018

Scia, Dia, Permesso di costruire

Sono fatti salvi i procedimenti in corso al 31/12/2011 e in fase di definizione.

ULTERIORI PREVISIONI

PROGRAMMI INTEGRATI DI PROMOZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nei Comuni ad alta tensione abitativa, nei Comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti possono essere realizzati programmi integrati di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana che prevedano la realizzazione o il recupero di alloggi sociali nella misura non inferiore al 40% della volumetria destinata alla residenza.

Le proposte di Programmi integrati di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana possono essere presentate alla Regione anche dai privati senza ricorso a risorse pubbliche di qualsiasi natura.

Gli alloggi sociali, di cui all'art. 1 del D.M. 22 aprile 2008 del Ministero delle Infrastrutture, realizzati o recuperati nell'ambito dei Programmi integrati di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana, destinati alla locazione permanente e quelli destinati alla locazione temporanea, per un periodo non inferiore a otto anni, andranno locati ad un canone non superiore a quello definito rispettivamente dall'art. 2, secondo comma, e art. 2, terzo comma, dello stesso D.M. 22 aprile 2008. Nel caso di alloggi in locazione con promessa di vendita, la durata della locazione non può

essere inferiore ai 10 anni ed il canone di locazione dovrà essere determinato ai sensi dell'art. 2, terzo comma, del D.M. 22 aprile 2008. Al termine del periodo di locazione a canone agevolato gli alloggi potranno essere alienati secondo modalità e prezzi di cessione che la Giunta regionale dovrà definire.

INTERVENTI STRAORDINARI DI RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

In deroga agli strumenti urbanistici vigenti sono consentiti interventi straordinari di riutilizzo a fini volumetrici di superfici coperte e libere dei piani con accesso diretto da strada di edifici esistenti non soggette a servitù d'uso pubblico, per le seguenti destinazioni d'uso:

- a) parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari di cui alla L. 122/1989;
- b) locali di servizio pertinenziali alle unità immobiliari appartenenti all'edificio;
- c) alloggi sociali di cui al D.M. del 22 aprile 2008;
- d) alloggi per persone diversamente abili di cui alla L. 104/1992;
- e) nuove unità immobiliari ad uso residenziale di superficie complessiva non inferiore a mq 45;
- f) nuove unità immobiliari, ma ad uso diverso dalla residenza (attività commerciali, depositi, attività ricreative, uffici e servizi privati e/o pubblici,) purché compatibili con la zona interessata.

NOTE

PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLE AREE DEGRADATE

Anche in attuazione di quanto previsto dal DL n. 70/2011 la Regione promuove il recupero di parti significative di città o aree degradate mediante interventi organici anche con il coinvolgimento di soggetti pubblici e privati interessati.

I Comuni individuano nell'ambito dello strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico, Piano Regolatore Generale o Programma di Fabbricazione) le aree degradate con apposita delibera.