

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

PIANO CASA 2

CONFRONTO REGIONALE

Direzione Legislazione Mercato Privato

AMPLIAMENTI		
EDIFICI AMMESSI	DESTINAZIONI D'USO	MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO
<i>Edifici in corso di realizzazione</i>	<i>Solo residenziale o a prevalenza residenziale</i>	<i>Ammesso</i>
- Basilicata - Calabria - Molise (con struttura completata) - Piemonte - Valle d'Aosta - Veneto	- Abruzzo - Basilicata - Campania - Emilia Romagna - Liguria - Lombardia - Puglia - Toscana - Prov. Aut. Bolzano	- Campania (in alternativa all'ampliamento) - Marche - Molise - Sardegna - Valle d'Aosta - Veneto (solo corpo edilizio contiguo)
<i>Tipologie immobili</i>	<i>Anche non residenziale</i>	<i>Non ammesso o senza previsione</i>
Senza alcuna specificazione di volume: - Abruzzo - Friuli Venezia Giulia - Molise - Sardegna - Sicilia - Valle d'Aosta - Veneto	- Calabria - Friuli Venezia Giulia - Lazio - Marche - Molise - Piemonte - Sardegna - Sicilia - Umbria - Valle d'Aosta - Veneto	- Abruzzo - Basilicata - Calabria - Emilia Romagna - Friuli Venezia Giulia - Lazio - Liguria - Lombardia - Piemonte - Puglia - Sicilia - Toscana - Umbria
Con limite di volume: - Basilicata - Calabria - Campania - Emilia Romagna - Lazio - Liguria - Lombardia - Marche - Puglia - Toscana - Prov. Aut. Bolzano		
Solo uni- bifamiliari: Piemonte		

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE			
EDIFICI AMMESSI	DESTINAZIONI D'USO	MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO	INTERVENTO SU AREA DIVERSA
<i>Edifici in corso di realizzazione</i>	<i>Solo residenziale o a prevalenza residenziale</i>	<i>Ammesso</i>	<i>Ammesso</i>
- Basilicata - Calabria - Molise (anche come sola struttura portante) - Piemonte - Veneto	- Abruzzo - Basilicata - Campania - Emilia Romagna - Lazio - Piemonte - Puglia - Toscana	- Marche (su edifici non residenziali in zone B o C del Dm 1444/68 non più utilizzati per finalità produttive) - Molise - Sardegna - Valle d'Aosta	- Abruzzo - Emilia Romagna - Liguria - Molise - Sardegna - Sicilia - Veneto
<i>Tipologie immobili</i>	<i>Anche non residenziale</i>	<i>Non ammesso o senza previsione</i>	<i>Non ammesso o senza previsione</i>
Senza alcuna specificazione di volume: - tutte le Regioni Con limite temporale: - Abruzzo; Basilicata; Emilia Romagna; Lazio; Liguria; Marche; Molise; Puglia; Sardegna; Sicilia; Toscana; Umbria; Valle d'Aosta; Veneto	- Calabria - Friuli Venezia Giulia - Liguria - Lombardia - Marche - Molise - Sardegna - Sicilia - Umbria - Valle d'Aosta - Veneto	- Abruzzo - Basilicata - Calabria - Campania - Emilia Romagna - Friuli Venezia Giulia - Lazio - Lombardia - Liguria - Molise - Piemonte - Puglia - Sardegna - Sicilia - Toscana - Umbria - Veneto	- Basilicata - Calabria - Campania - Friuli Venezia Giulia - Lazio - Lombardia - Piemonte - Puglia - Toscana - Umbria - Valle d'Aosta

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMPLIAMENTI: • Tutte le tipologie di immobili • Edifici a prevalente destinazione residenziale (50%) • Ampliamento di almeno 9 mq per edifici di modeste dimensioni DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Tutte le tipologie di immobili • Edifici a prevalente destinazione residenziale (50%) • SI intervento su area diversa • Ulteriore incremento del 30% in caso di intervento su area diversa e cessione area Comune • Il numero delle unità immobiliari può essere aumentato previo reperimento parcheggi posti ad una distanza non superiore a 250 mt INTERVENTI AMMESSI: • SI le zone individuate come D nei piani del parco o comunque oggetto di intese tra i comuni e gli enti gestori di aree protette volte ad individuare le aree di promozione economica e sociale nelle quali sono consentite attività compatibili con le finalità istitutive del parco • SI edifici condonati e computo negli incrementi anche della superficie condonata limitatamente agli edifici di volume pari o superiore a 1000 mc ONERI CONCESSORI: • Facoltà dei Comuni di prevedere ulteriori riduzioni del contributo di costruzione e 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	AMBITO DI APPLICAZIONE: • Demandata ai Comuni l'applicazione della legge AMPLIAMENTI: • Solo in continuità del fabbricato esistente • NO deroghe distanze • Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Demandata ai Comuni la possibilità di disciplinare ulteriormente le modalità di applicazione dell'incremento volumetrico (35%) • NO deroghe distanze • Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso • NO cumulo interventi con quelli previsti da altre norme regionali o strumenti urbanistici • Corresponsione in misura doppia degli oneri di urbanizzazione

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMBITO DI APPLICAZIONE • Facoltà ai Comuni di derogare alla disciplina degli ampliamenti e di demolizione e ricostruzione AMPLIAMENTI: • Tutte le tipologie di immobili fino a 400 mq • SI edifici in corso di realizzazione • SI frazionamento non inferiore a 45 mq DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Tutte le tipologie di immobili • SI edifici in corso di realizzazione • Incremento 40% se bioedilizia e fotovoltaici e incremento dotazione verde del lotto fino al 60% • SI deroga altezza (3 mt) INTERVENTI AMMESSI: • SI centri storici e zone B previa delibera Comune PROGRAMMI INTEGRATI PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E RIQUALIFICAZIONE URBANA: • Per la realizzazione o il recupero di alloggi sociali nella misura non inferiore al 40% della volumetria destinata alla residenza INTERVENTI STRAORDINARI PER IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: • Interventi di riutilizzo a fini volumetrici di superfici coperte e libere dei piani terra da destinare a: parcheggi pertinenziali; alloggi sociali; alloggi per persone handicappate; nuove unità immobiliari di sup. non inferiore a 45 mq • Consentiti i mutamenti di destinazione 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: • Sempre DIA	AMPLIAMENTI: • NO non residenziale • NO deroghe distanze • Solo in continuità del fabbricato esistente • NO modifica di destinazione d'uso per 10 anni in caso di nuove unità immobiliari • NO cumulatività interventi con quelli previsti da altre norme regionali o strumenti urbanistici DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • NO non residenziale • Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso • NO cumulatività interventi con quelli previsti da altre norme regionali o strumenti urbanistici ONERI CONCESSORI: • NO riduzioni ma facoltà ai Comuni di stabilire riduzioni del contributo di costruzione

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMPLIAMENTI: • Tutte le tipologie di immobili con il limite di 1000 mc • SI edifici in corso di realizzazione • SI deroga alle distanze minime e altezze massime previste dagli strumenti urbanistici ma nel rispetto dei limiti fissati dal DM 1444/68 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Tutte le tipologie di immobili • SI edifici in corso di realizzazione • SI deroga alle distanze minime e altezze massime previste dagli strumenti urbanistici ma nel rispetto dei limiti fissati dal DM 1444/68 Interventi ammessi: • Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti anche nelle zone A Riqualificazione aree urbane degradate • I Comuni possono individuare ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione, da parte dei proprietari di aree o immobili da destinare a edilizia sociale. In tali ambiti al fine di favorire la sostituzione edilizia è consentito l'aumento fino al 50% della volumetria esistente. TITOLO ABILITATIVO: • Sempre DIA	AMPLIAMENTI: • Su edifici in cui è prevalente la destinazione residenziale (70%) e la parte restante sia compatibile con l'abitativo • SI non residenziale purchè la destinazione d'uso finale delle unità immobiliari sia almeno il 70% residenziale • NO modifica di destinazione d'uso DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Su edifici in cui è prevalente la destinazione residenziale (70%) e la parte restante sia compatibile con l'abitativo • SI non residenziale purché la destinazione d'uso finale delle unità immobiliari sia almeno il 70% residenziale • NO intervento su area diversa • NO modifica di destinazione d'uso ONERI CONCESSORI: • NO riduzioni

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMPLIAMENTI: • Immobili: uni-bifamiliari; con limite di 1000 mc; composti da non più di due piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto • NO limite volumetria per l'ampliamento • SI modifica di destinazione d'uso in alternativa all'ampliamento della volumetria esistente da volumetria esistente non residenziale a volumetria residenziale per una quantità massima del 20% • SI mutamenti di destinazione d'uso nelle zone agricole non connessi a trasformazioni fisiche, 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. • DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Tutte le tipologie di immobili • Incremento altezza fino al 20% oltre il limite Dm 1444/68 RIQUALIFICAZIONE AREE URBANE DEGRADATE: • Demolizione e ricostruzione edifici residenziali pubblici con aumento del 50% della volumetria esistente • Interventi di sostituzione edilizia con modifiche di destinazione d'uso senza aumento di volumetria in cui il 30% destinato all'edilizia sociale	AMPLIAMENTI: • Solo in cui è prevalente la destinazione residenziale (70%) e la parte restante sia compatibile con l'abitativo • NO modifica destinazione d'uso se non siano decorsi 5 anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori per gli edifici residenziali e loro frazionamento sui quali sia stato realizzato l'ampliamento • NO cumulatività con gli eventuali ampliamenti consentiti da strumenti urbanistici comunali sugli stessi edifici • edifici per i quali sia stata rilasciata la concessione in sanatoria o l'accertamento di conformità o presentata istanza di condono (con tutte le somme prescritte versate) esclusivamente per le unità abitative destinate a prima casa DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Solo in cui è prevalente la destinazione residenziale (70%) e la parte restante sia compatibile con l'abitativo • NO modifica destinazione d'uso se non siano decorsi 5 anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori per gli edifici residenziali e loro frazionamento sui quali sia stato realizzato l'aumento • NO cumulatività con gli eventuali ampliamenti consentiti da strumenti urbanistici comunali sugli stessi edifici • edifici per i quali sia stata rilasciata la concessione in sanatoria o l'accertamento di conformità o presentata istanza di condono (con tutte le somme prescritte versate) esclusivamente per le unità abitative destinate a prima casa ONERI CONCESSORI: • Non sono previste riduzioni

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMPLIAMENTI: • Tutte le tipologie di immobili con limite di superficie utile lorda di 350 mq • SI deroga limiti di densità, altezza e distanze previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Tutte le tipologie di immobili • SI intervento su area diversa • Incremento del 50% se la demolizione riguarda edifici residenziali incongrui o da delocalizzare o ricadenti in zone tutelate e la ricostruzione avvenga in ambiti destinati all'edificazione con impegno privato al ripristino ambientale • SI deroga altezza e distanze previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi RIQUALIFICAZIONE URBANA (MODIFICA ART. 4 LR 19/98): • Il programma di riqualificazione urbana può destinare gli immobili sedi di attività produttive industriali, dismessi o da dismettere, al soddisfacimento del fabbisogno di dotazioni territoriali e di edilizia residenziale sociale TITOLO ABILITATIVO: • Sempre DIA	AMPLIAMENTI: • NO non residenziale • Solo su edifici per i quali gli strumenti urbanistici consentano gli interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica • NO modifica destinazione d'uso • NO cumulatività interventi con quelli consentiti dagli strumenti urbanistici comunali • Aumenti unità immobiliari solo se superficie utile lorda non inferiore a 50 mq e destinazione di almeno 10 anni alla locazione a canone calmierato DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE: • SI edifici aventi all'interno unità immobiliari con destinazioni d'uso diverse dall'abitativo 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. • Solo su edifici per i quali gli strumenti urbanistici consentano gli interventi di ristrutturazione • NO modifica destinazione d'uso • NO cumulatività interventi con quelli consentiti dagli strumenti urbanistici comunali • Aumenti unità immobiliari solo se superficie utile lorda non inferiore a 50 mq e destinazione di almeno 10 anni alla locazione a canone calmierato

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMBITO DI APPLICAZIONE: • NO facoltà dei Comuni di escludere gli interventi in relazione a specifici immobili o ambiti del territorio AMPLIAMENTI: • Tutte le tipologie di immobili • SI residenziale e non residenziale • Aumento del 35 % della superficie utile e fino a 1000 mq per gli edifici produttivi • SI deroga alle distanze, superfici e volumi previsti dagli strumenti urbanistici • SI centri storici DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Tutte le tipologie di immobili • NO limite volumetria per l'aumento • SI residenziale e non residenziale • SI 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: • Interventi di demolizione e ricostruzione di edifici non coerenti con delocalizzazioni dei crediti edificatori derivanti dalla sostituzione aumentati del 50% TERMINE DI VALIDITÀ: • I lavori devono essere iniziati entro 5 anni dalla data di entrata in vigore della legge	AMPLIAMENTI: • NO aumento unità immobiliari salvo diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali • Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso • NO cumulatività interventi con altre agevolazioni previste dalla legge DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Solo alberghiero o ricettivo complementare e direzionale • Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso • NO cumulatività interventi con altre agevolazioni previste dalla legge Titolo abilitativo: • Permesso di costruire

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMPLIAMENTI: - Tutte le tipologie di immobili con limite di 1000 mc SI residenziale e non residenziale (artigianato, piccola industria, esercizi di vicinato) - Incremento del 20% (non residenziale) e 35% (residenziale max 350 mc) per le zone sismiche (1 o sottozona 2a) per adeguare intero edificio alla normativa antisismica SI zone agricole solo per coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: - Tutte le tipologie di immobili - Incremento del 40% se progetto vincitore concorso INTERVENTI DI RECUPERO: - Dei volumi accessori per fini residenziali e di parti accessorie degli edifici in zona agricola per coltivatori diretti e imprenditori agricoli PROGRAMMI INTEGRATI RIPRISTINO AMBIENTALE E RIORDINO URBANO E DELLE PERIFERIE: ripristino ambientale: demolizione e delocalizzazione delle volumetrie con incrementi del 50% e 60 % (ques'ultimo per i soli Comuni del litorale marittimo e a condizione che la nuova destinazione sia turistico - ricettiva) con ricorso anche al cambio di destinazione d'uso, alla modifica delle destinazioni urbanistiche e aumento della capacità edificatoria, riordino urbano e periferie: 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 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 SNELLIMENTI PROCEDURALI - Modifiche alla normativa regionale riguardante l'approvazione dei piani attuativi in variante allo strumento urbanistico generale comunale. Individuazione di un'ampia casistica di modifiche che non comportano varianti o che non sono più sottoposte all'approvazione regionale (art. 26). - Modifiche alla normativa riguardante le opere di urbanizzazione a scomputo (art. 24) - Nuove disposizioni riguardanti le aree per l'edilizia residenziale pubblica e sociale (artt. 17 e 18)	AMPLIAMENTI: - Solo in adiacenza al corpo di fabbrica con esclusione della sopraelevazione NO mutamento di destinazione d'uso per 5 anni - Pagamento di un contributo straordinario pari al 50% degli oneri concessori esclusivamente per le opere di urbanizzazione secondaria in caso di comprovata impossibilità per il loro adeguamento NO cumulatività interventi con quelli previsti da altre norme regionali o strumenti urbanistici DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: - Edifici a prevalente destinazione residenziale (70%) Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso - Esclusione zone C DM 1444/68 NO cumulatività interventi con quelli previsti da altre norme regionali o strumenti urbanistici - 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

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMPLIAMENTI: • Tutte le tipologie di immobili con limite di 1000 mc • Ulteriori incrementi del 10%, 5%, alle maggiorazioni previste (10%, 20% e 30%) al ricorrere di determinate condizioni (es. adeguamento sismico e fonti rinnovabili intero edificio) • SI frazionamento con limite della superficie non inferiore a 60 mq • SI edifici rurali DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • SI residenziale e non residenziale • Tutte le tipologie di immobili • NO limite volumetria per l'aumento • Intervento su area diversa previa conferenza dei servizi per modificare lo strumento urbanistico	AMPLIAMENTI: • A totale o prevalente destinazione residenziale • NO deroga distanze da pareti finestrate ove si tratti di ampliamenti in senso orizzontale • Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso • No cumulatività con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • NO deroga distanze dai fabbricati • Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso • No cumulatività con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali • Su edifici residenziali solo se risultino incongrui • I Comuni possono approvare interventi di demolizione e ricostruzione di edifici incongrui a destinazione diversa da quella residenziale previa Conferenza di Servizi LIMITAZIONI • NO interventi su immobili condonati con tipologia di abuso 1 RIDUZIONI ONERI CONCESSORI: ▪ Non sono previste riduzioni

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMBITO DI APPLICAZIONE: • 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. AMPLIAMENTI: • Tutte le tipologie di immobili con limite di 1200 mc DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Tutte le tipologie di immobili • NO limite di volumetria per l'aumento • SI centri storici e nuclei urbani di antica formazione solo per residenziale • SI sostituzione degli edifici industriali e artigianali produttivi • SI superamento indice fondiario e rapporto di copertura per gli edifici parzialmente residenziali e quelli non residenziali PARTICOLARI INTERVENTI DI RECUPERO: • Per fini residenziali o altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici; per la utilizzazione delle volumetrie dei seminterrati per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche e attività professionali • SI zone agricole a fini residenziali a esclusiva utilizzazione dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti o per finalità ricettive non alberghiere e per uffici • SI attività produttive RIQUALIFICAZIONE QUARTIERI ERP: • Incremento del 40% da destinare ad edilizia residenziale pubblica	AMPLIAMENTI: • NO non residenziale • Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso • NO superamento indice fondiario di più del 50% DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • SI 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 • Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso • NO superamento indice fondiario di più del 50% PARTICOLARI INTERVENTI DI RECUPERO: • NO modifica di destinazione d'uso per gli edifici con attività economiche • NO totale demolizione e ricostruzione

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMPLIAMENTI: • Tutte le tipologie di immobili • SI non residenziale • SI edifici destinati ad opere pubbliche o pubblica utilità compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica • SI mutamento di destinazione d'uso degli edifici pubblici in base al piano delle alienazioni e valorizzazioni (art. 58 DL 112/2008). • SI modifica destinazione d'uso conformemente agli strumenti urbanistici in vigore • Possibilità di monetizzare le aree in caso di impossibile reperimento DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Tutte le tipologie di immobili • SI residenziale e non residenziale • SI mutamento 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. • SI mutamento di destinazione d'uso degli edifici pubblici in base al piano delle alienazioni e valorizzazioni (art. 58 DL 112/2008). • SI deroga distanze e altezze • Possibilità di monetizzare le aree in caso di impossibile reperimento • 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% della volumetria esistente	AMPLIAMENTI: • Su edifici ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola l'Incremento (20%) è consentito solo se motivato in base a specifiche esigenze produttive DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • NO mutamento della destinazione d'uso per gli edifici ubicati nelle zone omogenee a destinazione agricola, industriale, artigianale, direzionale e commerciale

 POSSIBILITA'	LIMITI
AMPLIAMENTI: • SI edifici in costruzione (con struttura completata) • Tutte le tipologie di immobili • SI residenziale e non residenziale • Ulteriori incrementi del 5% alle maggiorazioni previste (20% e 30%) 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 ovvero di realizzare un'azione integrata di manutenzione esterna dell'intero edificio esistente • 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. • Si condomini • SI modifica destinazione d'uso nel rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968 ed i parametri minimi imposti dalla legge • SI modifica destinazione d'uso anche in zona agricola • SI deroga regolamenti edilizi al rapporto di copertura e all'altezza massima • SI asservimento dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare contigua o appartenente allo stesso corpo di fabbrica • Possibilità di monetizzare le aree a standard e per parcheggi DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • SI edifici esistenti anche come sola struttura portante o in corso di demolizione e ristrutturazione • Tutte le tipologie di immobili • SI residenziale e non residenziale • 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. • SI mutamento destinazione nel rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968 ed i parametri minimi imposti dalla legge • SI intervento su area diversa • Incrementi fino al 50% • Possibilità per gli IACP di usufruire della percentuale del 50% • Possibilità di monetizzare le aree a standard RIQUALIFICAZIONE AREE DEGRADATE: • Facoltà ai Comuni di 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 Negli stessi ambiti il Comune può disporre di riservare una percentuale del 20% della nuova volumetria per l'edilizia convenzionata INTERVENTI AMMESSI: • SI aree demaniali, vincolate ad uso pubblico, edifici soggetti a specifiche forme di tutela previo assenso	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: NO monetizzazione per le aree destinate a parcheggi

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMPLIAMENTI: • SI edifici sia in corso di realizzazione che con titolo abilitativo ottenuto • SI residenziale e non residenziale • Ulteriori incrementi (20% e 10%) anche se gli strumenti urbanistici già prevedono l'ampliamento del 20% per motivi igienico-sanitari • SI edifici di edilizia residenziale sovvenzionata senza limiti di volumetria I DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Tutte le tipologie di immobili • SI edifici sia in corso di realizzazione che con titolo abilitativo ottenuto INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA: • Facoltà per i Comuni di individuare edifici incongrui su cui effettuare interventi di rigenerazione urbana con incrementi di cubatura del 35% • SI anche edifici produttivi o artigianali	AMBITO DI APPLICAZIONE: • Facoltà dei Comuni di escludere l'applicazione della legge in tutto il territorio AMPLIAMENTI: • Solo uni-bifamiliari • Solo in soluzione unitaria con l'unità abitativa • NO deroga distanze dai confini, dalle strade e tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici • NO modifica destinazione d'uso salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici • NO cumulatività degli interventi con le disposizioni previste per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e il recupero funzionale dei rustici DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • NO non residenziale salvo edifici aventi porzioni con destinazioni d'uso diverse e compatibili con la destinazione abitativa nella misura non superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio • Individuazione con delibera dei Comuni degli edifici residenziali da riqualificare con interventi di demolizione e ricostruzioni con incrementi di volumetria • NO deroga distanze dai confini, dalle strade e tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici • NO modifica destinazione d'uso salvo quanto consentito dagli strumenti urbanistici • NO cumulatività degli interventi con le disposizioni previste per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e il recupero funzionale dei rustici RIDUZIONE ONERI CONCESSORI: • Riduzione del 20% solo se superamento delle barriere architettoniche

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMPLIAMENTI: • Tutte le tipologie di immobili con limite di 1000 mc • possibilità di monetizzare le aree a standard in caso di impossibile reperimento DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Tutte le tipologie di immobili • possibilità di monetizzare le aree a standard in caso di impossibile reperimento Interventi ammessi: • SI edifici condonati • SI immobili in aree a vincolo paesaggistico che siano in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi previa delibera del Comune INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA: • Incrementi fino al 45% se si delocalizzano edifici anche con destinazione non residenziale che sorgono su aree a vincolo paesaggistico o zone protette	AMPLIAMENTI: • NO non residenziale • Solo in contiguità del fabbricato • NO modifica destinazione d'uso • Cessione aree standard in corrispondenza dell'aumento volumetrico DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Solo su edifici prevalentemente a destinazione residenziale (75% della volumetria) • NO modifica destinazione d'uso • Cessione aree standard in corrispondenza dell'aumento volumetrico

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMBITO DI APPLICAZIONE: NO facoltà dei Comuni di escludere gli interventi in relazione a specifici immobili o ambiti del territori AMPLIAMENTI: - Tutte le tipologie di immobili NO limite di volumetria per l'ampliamento SI residenziale e non residenziale per attività produttive e finalità turistico-ricettiva SI mutamento della destinazione d'uso se compatibile con le destinazioni urbanistiche previste dalla strumentazione urbanistica comunale SI zona agricola con mutamento di destinazione d'uso per funzioni agrosilvopastorali e residenziale - 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 purchè la superficie non superi quella indicata dall'art. 16, 3 comma, L. 457/78. SI incrementi fino al 30% su edifici pubblici anche con mutamento destinazione d'uso SI cumulatività degli interventi con altre disposizioni di legge DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: - Tutte le tipologie di immobili NO limite di volumetria per l'ampliamento SI residenziale e non residenziale a finalità turistico-ricettiva e produttivo SI mutamento della destinazione d'uso se compatibile con le destinazioni urbanistiche previste dalla strumentazione urbanistica comunale - Interventi su area diversa con incrementi fino al 45% nel caso di immobili insistenti nella fascia dei 300 mt dalla linea della battigia ed in aree di particolare valore paesaggistico o in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche etc SI cumulatività degli interventi con altre disposizioni di legge Interventi ammessi: SI edifici in zona A aventi meno di 50 anni in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto	Oneri concessori: - Per gli ampliamenti riduzione solo nel caso di prima abitazione e aumento del 60% negli altri casi e 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 riduzione solo nel caso di prima abitazione e aumento negli altri casi del 140% per l'incremento volumetrico e 60% per la parte ricostruita - Decorso il termine per la comunicazione di fine lavori il costo di costruzione complessivo dovuto per l'intervento è aumentato del 50%.

SICILIA

DDL IN VIA DI DEFINIZIONE

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMPLIAMENTI: • Tutte le tipologie di immobili • SI residenziale e non residenziale • NO limite volumetria per l'ampliamento • SI ampliamento con corpo edilizio separato • SI deroga altezza e distanze fissate dagli strumenti urbanistici • SI immobili vincolati previo assenso delle autorità preposte DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Tutte le tipologie di immobili • SI residenziale e non residenziale • NO limite volumetria per l'ampliamento • SI deroga altezza e distanze fissate dagli strumenti urbanistici • SI intervento su area diversa • SI immobili vincolati previo assenso delle autorità preposte	AMPLIAMENTI: • Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso TITOLO ABILITATIVO: • Permesso di costruire

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMBITO DI APPLICAZIONE: • NO facoltà dei Comuni di escludere gli interventi in relazione a specifici immobili o ambiti del territorio AMPLIAMENTI: • Tutte le tipologie di immobili fino a 350 mq di superficie utile lorda DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Tutte le tipologie di immobili • NO limite di volumetria per l'ampliamento TITOLO ABILITATIVO: • Sempre DIA	AMPLIAMENTI: • NO non residenziale • NO modifica di destinazione d'uso • NO deroga distanze • NO cumulatività con altri interventi previsti dagli strumenti urbanistici generali o atti di governo del territorio • Gli interventi sono ammessi solo su edifici per i quali gli strumenti urbanistici consentano la ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Esclusivamente edifici a destinazione abitativa ovvero nei quali siano presenti porzioni aventi destinazione d'uso diverse purché compatibili con la destinazione d'uso abitativa e non superiori al 25% della superficie utile lorda complessiva dell'edificio • NO modifica di destinazione d'uso • NO deroga distanze • NO cumulatività con altri interventi previsti dagli strumenti urbanistici generali o atti di governo del territorio • Gli interventi sono ammessi solo su edifici per i quali gli strumenti urbanistici consentano la sostituzione edilizia • È possibile aumentare il numero delle unità immobiliari purché abbiano una superficie utile lorda non inferiore a 50 mq

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMPLIAMENTI: - Tutte le tipologie di immobili fino a 350 mq di superficie utile coperta SI residenziale e non residenziale DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: - Tutte le tipologie di immobili NO limite di volumetria per l'ampliamento SI residenziale e non residenziale TERMINI: - Non è previsto alcun termine di scadenza solo per gli interventi di demolizione e ricostruzione ricompresi entro un piano attuativo anche relativo agli edifici ricadenti nelle zone D del Dm 1444/68 a destinazione artigianale, industriale e per servizi esclusi gli alberghieri, extralberghieri, commerciali per medie e grandi strutture di vendita	AMPLIAMENTI: - Piano attuativo per gli edifici ricadenti nelle zone D del Dm 1444/68 a destinazione artigianale, industriale e per servizi esclusi gli alberghieri, extralberghieri, commerciali per medie e grandi strutture di vendita Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso NO cumulatività interventi con quelli previsti da altre norme regionali o strumenti urbanistici DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: - In caso di interventi costituiti da almeno 8 alloggi con SUC di 800 mq l'incremento del 25% è destinato almeno per il 50% alla realizzazione di abitazioni di dimensioni non inferiori a 60 mq da locare a canone concordato per almeno 8 anni - Incremento del 35% della SUC se gli interventi siano almeno tre e ricompresi entro un piano attuativo; tutti gli interventi dovranno conseguire la certificazione di sostenibilità ambientale almeno in classe "B" (disciplinare tecnico attuazione ex Lr 17/2008). - Piano attuativo per gli edifici ricadenti nelle zone D del Dm 1444/68 a destinazione artigianale, industriale e per servizi esclusi gli alberghieri, extralberghieri, commerciali per medie e grandi strutture di vendita Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso NO cumulatività interventi con quelli previsti da altre norme regionali o strumenti urbanistici RIDUZIONI ONERI CONCESSORI: - Nessuna riduzione

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMPLIAMENTI: • Tutte le tipologie di immobili • SI edifici con titolo abilitativo acquisito entro il 31/12/2008 • NO limite di volumetria per aumento • SI residenziale e non residenziale • SI modifica destinazione d'uso con o senza opere nel rispetto di quelle ammesse in zona • SI edifici classificati dal PRG di pregio previo parere enti competenti • SI riduzione altezze interne dei locali fino a 15 cm rispetto a quelle minime previste DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Tutte le tipologie di immobili • NO limite di volumetria per aumento • SI residenziale e non residenziale • SI modifica destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal PRG • Incrementi fino al 45% del volume esistente qualora si ricorra a programmi integrati, intese, concertazioni promossi dalla Regione o dai Comuni Interventi ammessi: • SI, salvo il rispetto della relativa disciplina, 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 • SI zona A solo in presenza della classificazione degli edifici di cui all'art. 52 della Lr 11/1998 Termini: • NO limite temporale	AMBITO DI APPLICAZIONE: • Facoltà per i Comuni di imporre modalità costruttive per gli interventi su unità immobiliari non soggette a vincoli TITOLO ABILITATIVO: • DIA solo per gli ampliamenti destinati ad abitazione permanente o principale

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMPLIAMENTI: • Tutte le tipologie di immobili • SI edifici con titolo abilitativo presentato entro il 31/03/2009 • NO limite di volumetria per aumento • SI residenziale e non residenziale • Ulteriore incremento del 10% se si utilizzano fonti di energia rinnovabile • SI corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale • SI ampliamento di attrezzature all'aperto (stabilimenti balneari; impianti sportivi e ricreativi) anche se ricadenti in aree demaniali DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Tutte le tipologie di immobili • SI edifici che siano demoliti o in corso di demolizione purché all'entrata in vigore della legge non sia avvenuta la ricostruzione • NO limite di volumetria per aumento • SI residenziale e non residenziale • Incremento fino al 50% in caso di ricomposizione planovolumetrica con modifica dell'area di sedime nonché della sagoma e sia oggetto di piano attuativo Interventi ammessi: • SI edifici soggetti a specifiche forme di tutela a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa statale, regionale o dagli strumenti urbanistici e territoriali • SI edifici su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico previo assenso dell'ente titolare TITOLO ABILITATIVO: • Sempre DIA RIDUZIONI ONERI CONCESSORI: • I Comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico se si utilizzano tecniche di risparmio energetico, bioedilizia, energie rinnovabili	AMBITO DI APPLICAZIONE: • I Comuni, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, deliberano se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa AMPLIAMENTI: • In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità • NO modifica della destinazione d'uso tranne nel caso di ampliamento realizzato mediante l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: • Consentiti purché situati in zona territoriale propria • NO modifica della destinazione d'uso

 POSSIBILITA'	LIMITI 
AMPLIAMENTI: • SI deroga 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 • SI edifici soggetti alla tutela dei beni culturali o del paesaggio previo conforme parere della competente autorità • SI edifici siti in ambiti soggetti a tutela degli insiemi o nelle zone A osservando particolari caratteristiche che hanno originato tale tutela e destinazione	AMPLIAMENTI: • Prevalentemente residenziale su edifici destinati in modo superiore al 50% a scopo abitativo • Solo edifici aventi una cubatura fuori terra di almeno 300 mc • Il Consiglio comunale entro 30 giorni dall'entrata in vigore della delibera può elevare la percentuale destinata a scopo abitativo al 75%. • Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso • Riqualificazione energetica secondo lo standard casa clima C dell'intero edificio • L'ampliamento deve essere destinato interamente per le abitazioni o abitazioni convenzionate 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). • Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso TITOLO ABILITATIVO: • Concessione edilizia (Permesso di costruire).

→ **In evidenza:**

Abruzzo: I Comuni possono prevedere non solo ulteriori riduzioni del contributo di costruzione ma anche incentivi di carattere economico in caso di utilizzo della bioedilizia o di fonti di energia rinnovabile o al fine di riqualificare aree urbane degradate. In via eccezionale, per i Comuni colpiti dal sisma del 6 aprile 2009 è prorogato, per tutta la durata dello stato di emergenza, il termine per realizzare gli interventi.

Basilicata: I Comuni possono derogare alla disciplina degli ampliamenti e di demolizione e ricostruzione e ammettere anche interventi nei centri storici.

Campania: interventi possibili anche su edifici oggetto di sanatoria purchè siano adibiti a prima casa. Bonus cubatura fino al 50% per interventi di sostituzione edilizia relativi ad edifici residenziali pubblici.

Emilia Romagna: Ammessa la deroga ai limiti di altezza e distanze tra fabbricati previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi.

Friuli Venezia Giulia: ampliamenti ammessi anche nei centri storici. Termine di inizio lavori fissato in 5 anni dalla data di entrata in vigore della legge.

Lazio: demolizione ricostruzione: bonus fino al 40% nel caso in cui l'intervento sia realizzato sulla base di un progetto vincitore di concorso di progettazione architettonica. Ammessi interventi di ampliamento nelle zone sismiche purchè sia adeguato l'intero edificio.

Liguria I Comuni, con apposita delibera, possono ammettere gli interventi anche nei centri storici.

Lombardia: ammessa la demolizione ricostruzione di edifici residenziali collocati nei centri storici o nuclei urbani di antica formazione purchè non coerenti con il contesto.

Marche: Possibilità di computare ai fini dell'incremento anche la superficie condonata. Consentiti interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione su edifici destinati a opere pubbliche o di pubblica utilità, compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica, senza limiti di volumetria.

Molise : demolizione ricostruzione: bonus fino al 50% in caso di utilizzo di tecniche anti sismiche o di tecniche volte a favorire il risparmio energetico. Previste premialità aggiuntive se viene effettuata la rimozione degli elementi in amianto presenti nella copertura o all'interno del fabbricato.

Piemonte: ampliamenti possibili anche su edifici che hanno ottenuto il titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della legge. Gli immobili di edilizia residenziale sovvenzionata possono essere ampliati del 20% senza limiti di volumetria.

Puglia: Facoltà per i Comuni di ammettere gli interventi anche su immobili in aree sottoposte a vincolo paesaggistico purché siano in contrasto con il contesto.

Sardegna: Possibile l'ampliamento nei centri storici su edifici aventi meno di 50 anni e in contrasto con il contesto. Ammessa la cumulatività degli interventi. Non è prevista la possibilità per i Comuni di limitare o escludere gli interventi.

Toscana: Non è prevista la possibilità per i Comuni di limitare o escludere gli interventi.

Umbria: I titoli abilitativi devono essere presentati o richiesti entro 18 mesi dall'entrata in vigore della legge ad eccezione di quelli relativi agli interventi di demolizione-ricostruzione su edifici residenziali quando l'intervento è compreso in un PUA nonché sugli edifici a destinazione produttiva.

Valle d'aosta: Riconosciuto un bonus fino al 45% del volume esistente in caso di demolizione ricostruzione qualora si ricorra a programmi integrati, intese, concertazioni promossi da Regione o Comuni. Non sono previsti limiti di tempo per l'applicabilità della legge.

Veneto: Consentiti interventi anche su edifici soggetti a specifiche forme di tutela o situati su aree demaniali o vincolate a uso pubblico. Demolizione-ricostruzione: possibile anche su edifici già demoliti o in corso di demolizione sulla base di regolare titolo abilitativo purché all'entrata in vigore della legge non sia già avvenuta la ricostruzione. Incremento fino al 50% se l'intervento, sia oggetto di piano attuativo, e comporti una ricomposizione planovolumetrica con modifica dell'area di sedime nonché della sagoma. I Comuni possono stabilire incentivi economici in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili. La legge ha immediata applicabilità per la "prima casa".
