

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

PIANO CASA 2

Dall'intesa Stato-Regioni all'attuazione degli enti locali

11 febbraio 2010

- ✚ Schede di sintesi delle leggi regionali
- ✚ La mappa degli interventi
- ✚ Confronto regionale
- ✚ Le regole poste dai Comuni

Direzione Legislazione Mercato Privato

PIANO CASA 2

Schede di sintesi delle leggi regionali

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
- ubicati in aree dichiarate di notevole interesse pubblico
- ricadenti nelle aree indicate all'art. 142, comma 1, lett f) del Dlgs 42/2004
- ricadenti nelle aree indicate all'art. 142, comma 1, lett a), b), g), m) del Dlgs 42/2004
- ubicati in ambiti a rischio idrogeologico ed idraulico

I Comuni entro il termine perentorio di 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 CONCESSORI

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

CALABRIA

AMPLIAMENTI

Sono consentiti *in deroga agli strumenti urbanistici vigenti* ampliamenti per il **residenziale** nonché per il **non residenziale** ma a condizione che la destinazione d'uso finale delle unità immobiliari sia almeno il 70% residenziale.

- **20%** del volume esistente e comunque di **volumetria non superiore a 1000 mc**

L'ampliamento è consentito :

- su edifici in cui è **prevalente la destinazione abitativa** (la prevalenza è determinata nella misura minima del 70% dell'utilizzo dell'intero edificio) e in cui la parte restante sia compatibile con quella abitativa;
- per interventi che **non** importino **modifiche di destinazione d'uso** degli edifici;
- in aree urbanizzate o in aree agricole in deroga alle **distanze minime** e **altezza massime** previste dagli strumenti urbanistici generali ma nel rispetto dei limiti di cui al DM 1444/1968;
- su edifici ubicati **in aree esterne** agli ambiti dichiarati a **pericolosità idraulica** e da **frana** elevata o molto elevata;
- su **edifici in corso di costruzione** e non ancora ultimati.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti *in deroga agli strumenti urbanistici vigenti* interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria esistente per il **residenziale** nonché per il **non residenziale** ma a condizione che la destinazione d'uso finale delle unità immobiliari sia almeno il 70% residenziale.

- **35%** del volume esistente

L'aumento è consentito:

- su edifici in cui è **prevalente la destinazione abitativa** (la prevalenza è determinata nella misura minima del 70% dell'utilizzo dell'intero edificio) e in cui la parte restante sia compatibile con quello abitativa;
- per interventi che **non** importino **modifiche di destinazione d'uso** degli edifici;
- in aree urbanizzate o in aree agricole in deroga alle **distanze minime** e **altezza massime** previste dagli strumenti urbanistici generali e nel rispetto dei limiti di cui al DM 1444/1968;
- su edifici ubicati **in aree esterne** agli ambiti dichiarati a **pericolosità idraulica** e da **frana** elevata o molto elevata;
- su **edifici in corso di costruzione** e non ancora ultimati.

CONDIZIONI PER GLI INTERVENTI

E' **obbligatorio** :

- l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano prestazioni energetico-ambientali fissate dalla Giunta e la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica (sia per gli ampliamenti che per gli interventi di demolizione-ricostruzione);
- il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche (in caso di interventi di demolizione-ricostruzione).

LIMITAZIONI

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

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

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

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

RIQUALIFICAZIONE AREE URBANE DEGRADATE

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

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

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

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

CAMPANIA
(Lr 28 dicembre 2009, n. 19)

AMPLIAMENTI

Sono consentiti *in deroga agli strumenti urbanistici vigenti* ampliamenti per gli edifici residenziali con aumento del:

- **20%** del volume esistente per tipologie **uni-bifamiliari**, e comunque degli **edifici di volumetria non superiore a 1000 mc e degli edifici composti da non più di due piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto.**

L'ampliamento è consentito:

- su edifici in cui è **prevalente la destinazione abitativa** (fuori dall'ambito delle zone agricole e produttive la prevalenza è determinata nella misura minima del 70% dell'utilizzo dell'intero edificio) e in cui la parte restante sia compatibile con quella abitativa nonché gli edifici rurali anche se destinati solo 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 anche se destinati solo parzialmente ad uso abitativo;
- in aree urbanizzate, **nel rispetto delle distanze minime e altezza massime** dei fabbricati;
- su edifici residenziali ubicati **in aree esterne** a quelle definite ad alto rischio vulcanico;
- 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.

Nelle zone agricole sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso, 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.

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.

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 della stessa unità immobiliare catastale e delle pertinenze esterne asservite al fabbricato.

L'aumento è consentito:

- su edifici in cui è **prevalente la destinazione abitativa** (fuori dall'ambito delle zone agricole e produttive la prevalenza è determinata nella misura minima del 70% dell'utilizzo dell'intero edificio) e in cui la parte restante sia compatibile con quella abitativa nonché gli edifici rurali anche se destinati solo 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 purchè 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;
- 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.

LIMITAZIONI

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione 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 al titolo abilitativo **ad eccezione** degli edifici contenenti unità abitative **destinate a prima casa** dei richiedenti, intendendosi per prima casa quella di residenza anagrafica, per i quali 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
- 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 collocati nelle aree urbanizzate e degradate (art. 7, comma 5) 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

RIQUALIFICAZIONE AREE URBANE DEGRADATE

Possono essere individuati dalle amministrazioni comunali, anche su proposta dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, con atto consiliare da adottare entro il termine perentorio di **sessanta giorni** dalla data di entrata in vigore della legge, **in deroga agli strumenti urbanistici vigenti**, 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 decreto ministeriale n.1444/1968. Nella identificazione dei suddetti ambiti devono essere privilegiate le aree in cui si sono verificate occupazioni abusive.

In tali ambiti sono consentiti, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, interventi di **demolizione, ricostruzione e ristrutturazione degli edifici residenziali pubblici con aumento del 50%** della volumetria esistente con vincolo della Regione all'inserimento, nella programmazione, di fondi per l'edilizia economica e popolare, indicando allo scopo opportuni stanziamenti nella legge di bilancio, previa individuazione del fabbisogno abitativo, delle categorie e delle fasce di reddito dei nuclei familiari in emergenza.

Nelle aree urbanizzate e degradate sono consentiti, in deroga agli strumenti urbanistici generali, interventi di **sostituzione edilizia degli immobili dismessi a parità di volumetria** esistente, con dimensione di lotto non superiore a quindicimila metri quadrati alla data di entrata in vigore della legge, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedano la realizzazione di una quota non inferiore **30% per le destinazioni di edilizia sociale**.

La volumetria derivante dalla sostituzione edilizia può avere le seguenti **destinazioni**: edilizia abitativa, uffici in misura non superiore al dieci per cento, esercizi di vicinato, botteghe artigiane.

Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti ad attività manifatturiere industriali, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia devono essere cessate e quindi non produrre reddito da almeno **tre** anni antecedenti alla data di entrata in vigore della legge.

I comuni provvisti di strumenti urbanistici generali vigenti possono individuare, con provvedimento del consiglio comunale motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, le aree nelle quali non sono consentiti i suddetti interventi.

Nelle aree urbanizzate, **ad esclusione delle zone agricole e produttive** è consentito il **mutamento di destinazione d'uso a fini abitativi** con una previsione non inferiore al **20%** per l'edilizia convenzionata nel rispetto delle caratteristiche tecnico-prestazionali previste come obbligatorie per gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione.

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

TITOLO ABILITATIVO

DIA 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, 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.

RIDUZIONI ONERI CONCESSIONARI

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.

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** perché venga mantenuta la destinazione d'uso per almeno **10 anni** e gli interventi siano subordinati all'installazione o la 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;
- alla predisposizione del fascicolo di fabbricato ;
- 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 la 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 in zona agricola, ferme restando le limitazioni previste per il volume complessivo dell'edificio (volumetria non superiore a 1000 mc fino ad un massimo di 200 mc ovvero 62,5 mq) limitatamente ai coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli; interventi di recupero di parti accessorie di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, ubicate in zone destinate all'agricoltura a favore dei coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli.

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 predisposizione del fascicolo di fabbricato;
- 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 sottoposto 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 riferimenti 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*, ampliamenti su edifici esistenti alla data del **30 giugno 2009** a totale o prevalente **destinazione residenziale, mono o plurifamiliari** e non eccedenti la volumetria massima di **1000 mc**, con incrementi di:

- **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**

Le percentuali di ampliamento possono essere incrementate:

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

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

Condizioni

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

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

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

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

Residenziale

- 35% del volume esistente

Non residenziale

- 35% del volume esistente

I Comuni possono approvare gli interventi di demolizione e ricostruzione a destinazione diversa da quella residenziale, al fine di conseguire la riqualificazione urbanistica e ambientale degli edifici incongrui, mediante ricorso alla **Conferenza di Servizi** atto a comportare la modifica allo strumento urbanistico comunale nel contesto del quale sono determinate le funzioni insediabili e le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi purchè compatibili con le indicazioni del vigente PTCP e dei Piani di Bacino.

Condizioni per entrambe le tipologie

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

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

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

TITOLO ABILITATIVO

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

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

Solo 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 massimo di **24 mesi** dalla data di entrata in vigore della legge.

LIMITAZIONI

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

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

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** 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 **non residenziale** su edifici ultimati alla data del **31 dicembre 2008**.

Residenziale:

- **20 %** della volumetria per un incremento complessivo massimo non superiore a 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 e comunque in misura non superiore a **400 mq** su edifici ubicati **nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola (DM 2 aprile 1968, n. 1444)** se motivato in base a specifiche esigenze produttive nel rispetto della normativa statale e regionale in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro
- **20%** della superficie 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 accorpate all'edificio principale la volumetria degli accessori di pertinenza per una superficie massima di 70 mq anche mediante mutamento della loro destinazione d'uso

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)

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

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

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

Residenziale:

- **35 %** della volumetria esistente

Non residenziale:

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

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.

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 entro e non oltre 18 mesi a partire dal 45esimo giorno dell'entrata in vigore della legge.

LIMITAZIONI

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

- nei centri storici
- nelle aree definite di tutela integrale dai piani regolatori comunali adeguati al piano paesistico ambientale regionale (PPAR). Per i Comuni privi di strumento urbanistico adeguato al PPAR, si osservano le zone di tutela integrale definite dallo stesso piano regionale;
- nelle aree inondabili e nelle aree di versante in dissesto individuate dal Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale,

- per gli immobili ricadenti nelle zone A, B e C dei parchi regionali e nazionali e nelle riserve naturali
- sulle aree dichiarate inedificabili
- per gli edifici privati che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico e per gli edifici anche parzialmente abusivi per i quali non sia intervenuto il condono

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

RIDUZIONI ONERI CONCESSORI

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

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

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

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

La riduzione non si applica ai casi di mutamento della destinazione d'uso degli edifici non residenziali ubicati nelle zone omogenee B o C del Dm 1444/68 non più utilizzati per finalità produttive.

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) al 29 giugno 2009 (per gli incrementi del 20%) o alla data di entrata in vigore della legge (per gli incrementi del 30%).

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 esistente. Gli ampliamenti in sopraelevazione degli edifici esistenti non configurano la fattispecie di nuova costruzione, al fine del calcolo delle distanze tra edifici ovvero dell'osservanza delle fasce di rispetto
- 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)
- 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 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.

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 del 29 giugno 2009.

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

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 a 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 una 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 **premierità 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. 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.

INTEVENTI 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, *in deroga agli 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**

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

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

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

Condizioni

Gli interventi di ampliamento **devono**:

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

Gli interventi di ampliamento **non possono**:

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

Non residenziale

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

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

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Con delibera il Comune individua, anche su richiesta degli aventi titolo, edifici residenziali 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:

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

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

Condizioni

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

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

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

- superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, tranne che per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano o per derogare ai parametri qualitativi vigenti, e in ogni caso non possono essere superati i limiti di densità fondiaria
- modificare la destinazione d'uso, 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 delle caratteristiche formali e senza andare a costituire una nuova unità abitativa

Gli interventi di ampliamento **non possono**:

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

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

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

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

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

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

TITOLO ABILITATIVO

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

LIMITAZIONI

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

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

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

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 non sono utilizzabili per i rustici, per i quali si applica la Lr 9/2003 (Norme per il recupero funzionale dei rustici).

RIDUZIONI ONERI CONCESSORI

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

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

PUGLIA

(LR del 30 luglio 2009, n. 14)

AMPLIAMENTI

Sono consentiti interventi di ampliamento **solo** per il **residenziale** su edifici 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**

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 determinazione 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 solo in contiguità del fabbricato nel rispetto delle distanze minime e altezze massime previste dagli strumenti urbanistici ovvero previste dal DM 1444/68;
- gli ampliamenti devono rispettare le norme sul rendimento energetico (Dlgs 192/05);
- non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione 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

TITOLO ABILITATIVO

DIA o in alternativa Permesso di costruire da presentare entro **24 mesi** dalla pubblicazione della legge.

La formazione del titolo abilitativo è subordinato:

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

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.

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.

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 purchè 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 dell'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 alla 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 dell'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.

SICILIA

AMPLIAMENTI

Sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti, ultimati entro il 31 dicembre 2008, destinati **ad uso residenziale** con tipologia uni-bifamiliare del:

- **20 %** del volume per un massimo di 150 mc della volumetria esistente per l'intero corpo di fabbrica

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 del 31 dicembre 2008;
- non riguardino immobili che hanno usufruito di condono edilizio;
- sia eseguito un progetto unitario di riqualificazione dell'intero immobile che preveda il rifacimento dei prospetti;
- siano rispettati i limiti di altezze massime, numero di piani e di stanze previste dagli strumenti urbanistici e da norme di legge;
- la realizzazione comporti una certificata diminuzione, riferita alla porzione di edificio esistente, superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale;
- siano realizzati in adiacenza a fabbricati esistenti sullo stesso livello di piano e/o in sopraelevazione, anche con un corpo edilizio separato;
- 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 2008.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti, *in deroga agli strumenti urbanistici* su edifici ultimati anteriormente al 31 marzo 2003, interventi di demolizione e ricostruzione sia per edifici **residenziale** che per quelli destinati ad **attività produttive** che non risultino adeguati agli attuali standard qualitativi, igienico-sanitari, energetici, tecnologici, di sicurezza o alla normativa in materia di fasce di inedificabilità e di distanze tra edifici, dalle strade e dai confini.

Residenziale:

- **35 %** del volume autorizzato e/o cononato

Non Residenziale:

- **25%** della superficie coperta autorizzata e/o cononata

Condizioni per entrambe le tipologie :

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

- riguardare edifici legittimamente realizzati nonché quelli oggetto di condono edilizio, a condizione che sia stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, anche ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e successive modifiche ed integrazioni
- essere realizzati anche su area di sedime diversa, ricadente all'interno della stessa area di proprietà, 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 del 31 dicembre 2008;
- 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;

TITOLO ABILITATIVO

Concessione edilizia (Permesso di costruire) 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 quanto previsto per gli interventi di sostituzione edilizia;
- 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;
- su immobili anche parzialmente abusivi oggetto di ordinanza di demolizione;
- su immobili situati su aree demaniali o vincolati ad uso pubblico o dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo.

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% o 30%** nel caso di edificio o unità immobiliare destinata a prima abitazione
- **demolizione e ricostruzione** → in ragione del **50%**

TOSCANA

(LR 8 maggio 2009, n.24)

AMPLIAMENTI

Sono consentiti interventi edilizi di ampliamento **solo per il residenziale** su edifici esistenti alla data del **31 marzo 2009** e per tipologie **mono o bifamiliare** ovvero di **tipologia diversa ma con superficie utile lorda non superiore a 350 mq**, con aumento del:

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

Condizioni:

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

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti interventi di completa demolizione e ricostruzione su edifici 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 25% della superficie utile lorda complessiva dell'edificio. In tali casi gli interventi sono consentiti a condizione che la superficie utile lorda di dette porzioni non sia computata ai fini dell'ampliamento e non sia aumentata. Previsto un incremento del:

- **35 %** della superficie utile lorda

condizioni:

- non sono ammesse modifiche di destinazione d'uso
- è possibile aumentare il numero delle unità immobiliari 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 2010**

LIMITAZIONI

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

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

UMBRIA

(LR 26 giugno 2009, n.13)

AMPLIAMENTI

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

Residenziale:

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

Non residenziale:

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

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione 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 del **25%** è destinato almeno per il **50%** alla realizzazione di abitazioni di dimensioni non inferiori a 60 mq da locare a canone concordato per almeno 8 anni
- **35%** della SUC se gli interventi siano almeno tre e ricompresi entro un piano attuativo; tutti gli interventi dovranno conseguire la certificazione di sostenibilità ambientale almeno in classe “B” (disciplinare tecnico attuazione ex Lr 17/2008).

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

Non residenziale:

- **20 %** della SUC (superficie utile coperta) per gli edifici ricadenti nelle **zone “D”** di cui al DM 1444/68 a **destinazione artigianale, industriale e per servizi ad esclusione di quelli alberghieri, extralberghieri, commerciali per medie e grandi strutture di vendita**

purchè l'intervento sia oggetto di un **piano attuativo** che interessi una **sup. fondiaria** di almeno **20.000 mq** .

CONDIZIONI PER GLI INTERVENTI

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

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

Gli incrementi della SUC previsti non si cumulano con quelli eventualmente consentiti dagli strumenti urbanistici comunali o da norme regionali

TITOLO ABILITATIVO

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

TERMINI

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

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.

LIMITAZIONI

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

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

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

VALLE D'AOSTA

(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 commerciale 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_{sa}
- 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_{sa}.

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

Per entrambe le tipologie:

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

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

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

Residenziale:

- **40 %** della volumetria esistente

Non Residenziale:

- **40%** della superficie coperta

Condizioni

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

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

Per **entrambe le categorie:**

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

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

RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI TURISTICI E RICETTIVI

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

TITOLO ABILITATIVO

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

LIMITAZIONI

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

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

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

RIDUZIONI ONERI CONCESSORI

Ampliamenti e Demolizione e ricostruzione:

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

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

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

AMPLIAMENTI

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

- al massimo **200 mc** fuori terra

Condizioni

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

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

Gli interventi di ampliamento **possono** :

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

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

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

TITOLO ABILITATIVO

Concessione edilizia (Permesso di costruire).

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%.

PIANO CASA 2
LA MAPPA DEGLI INTERVENTI

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Titolo abilitativo	Oneri	Termini	Limiti
Abruzzo	<p><i>Residenziale (almeno il 50%)</i></p> <p>20% max 200 mc</p> <p>E' consentito un ampliamento di almeno 9 mq per gli edifici di modeste dimensioni</p> <p>E' obbligatorio il rispetto della normativa relativa alla stabilità degli edifici.</p>	<p><i>Residenziale (almeno il 50%)</i></p> <p>35%</p> <p>L'intervento è ammesso solo a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive di bioedilizia e fonti rinnovabili di energia.</p> <p>La ricostruzione può avvenire anche su area diversa purché a ciò destinata dagli strumenti urbanistici.</p> <p>Può essere aumentato il numero delle unità immobiliari previo reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali.</p> <p>Se l'area occupata dall'edificio demolito viene ceduta gratuitamente al patrimonio comunale può essere riconosciuto un <i>ulteriore bonus volumetrico del 30%</i></p> <p>E' obbligatorio il rispetto della normativa relativa alla stabilità degli edifici e alla eliminazione delle barriere architettoniche.</p>	<p>Dia o permesso di costruire</p>	<p>E' prevista una riduzione del contributo di costruzione se gli interventi sono effettuati sulla prima casa.</p> <p>In ogni caso per gli ampliamenti il contributo è dovuto solo sull'incremento realizzato</p> <p>Per la sostituzione edilizia è determinato in ragione dell'80% per parte ampliata e del 20% per la parte ricostruita.</p> <p>I Comuni possono stabilire ulteriori riduzioni del contributo di costruzione o prevedere incentivi economici in caso di utilizzo di tecniche di bioedilizia o di fonti rinnovabili di energia</p>	<p>I titoli abilitativi devono essere presentati o richiesti entro 24 mesi dalla scadenza del termine di 120gg. assegnato ai Comuni per limitare l'ambito di applicazione degli interventi</p>	<p>Gli interventi non possono essere realizzati su edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>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.</p> <p>I Comuni possono escludere 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.</p>

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Tipologia di intervento: RIQUALIFICAZIONE URBANA	Titolo abilitativo	Oneri	Termini	Limiti
Basilicata	<p><i>Residenziale</i> 20%: edifici mono familiari con sup. max di 200 mq</p> <p>20% edifici bi-plurifamiliari sup. max di 400 mq. L'ampliamento in questo caso non può comunque essere superiore a 40mq di superficie complessiva per ciascuna unità immobiliare.</p> <p>Gli interventi sono ammessi a condizione che siano rispettate le norme sismiche e sia migliorata la prestazione energetica dell'edificio</p> <p>Aumento fino al 25% se si realizza almeno uno degli interventi specificati dall'art. 11, comma 9, lett. a), c), e), f) della Lr 28/2007 volti a favorire il risparmio energetico</p> <p>Gli interventi possono essere realizzati anche su <i>edifici ancora in fase di realizzazione.</i></p>	<p><i>Residenziale</i> +30%</p> <p>Gli interventi sono ammessi a condizione che siano rispettate le norme sismiche e sia migliorata la prestazione energetica dell'edificio</p> <p>+35% se si realizza 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</p> <p>+40% se si utilizzano le tecniche di bioedilizia impianti fotovoltaici e se la dotazione di verde privato viene incrementata</p> <p>Gli interventi possono essere realizzati anche su <i>edifici ancora in fase di realizzazione.</i></p>	<p>nei Comuni ad alta tensione abitativa o con popolazione superiore ai 10.000 abitanti possono essere realizzati anche in deroga agli strumenti urbanistici Programmi integrati di edilizia residenziale e di riqualificazione, attraverso procedure di evidenza pubblica, che prevedano la realizzazione o il recupero di alloggi sociali nella misura non inferiore al 40% della volumetria destinata alla residenza.</p>	<p>Dia</p> <p>E' obbligatorio allegare <i>l'attestazione di qualificazione energetica e il fascicolo di fabbricato</i></p>	<p>I Comuni possono prevedere riduzioni del contributo di costruzione</p>	<p>L'efficacia della legge è di 24 mesi dall'entrata in vigore</p>	<p>Gli interventi non possono essere realizzati su edifici ubicati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nei centri storici o tessuti di antica formazione, • all'interno dei tessuti consolidati riconducibili nelle zone "B" sature e definiti di valore storico, culturale o architettonico • realizzati in assenza del titolo abilitativo • ubicati in aree a vicolo di inedificabilità assoluta • definiti beni culturali ai sensi dell'art 10 del Dlgs 42/2004 • ubicati in aree dichiarate di notevole interesse pubblico • ricadenti nelle aree indicate all'art. 142, comma 1, lett f) del Dlgs 42/2004 • ricadenti nelle aree indicate all'art. 142, comma 1, lett a), b), g), m) del Dlgs 42/2004 • ubicati in ambiti a rischio idrogeologico ed idraulico <p>I Comuni 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.</p> <p>I Comuni possono altresì derogare alle norme relative agli ampliamenti.</p>

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Tipologia di intervento: RIQUALIFICAZIONE URBANA	Titolo abilitativo	Termini	Limiti
Calabria	<i>Residenziale</i> 20% edifici di volumetria non superiore ai 1000 mc	<i>Residenziale</i> +35%	I Comuni possono individuare ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione di aree o immobili da destinare a edilizia sociale. In tali ambiti ,al fine di favorire la sostituzione edilizia, è consentito l'aumento <i>fino al 50%</i> della volumetria esistente	DIA E' obbligatorio <i>il fascicolo di fabbricato</i>	La DIA va presentata entro 18 mesi dalla data di entrata in vigore della legge, fatta eccezione per gli interventi di edilizia residenziale pubblica (48 mesi)	<p>Gli interventi non possono essere realizzati su edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> i cui volumi sono stati realizzati in assenza o difformità dal titolo abilitativo; di valore storico, culturale ed architettonico e con vincolo di inedificabilità assoluta; privi di accatastamento (fatta eccezione per quelli non ultimati) <p>Gli interventi non possono essere realizzati su aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> collocate nei centri storici di inedificabilità assoluta e soggette a vincolo imposti a difesa delle coste marine, fluviali etc; collocate nelle riserve nazionali o regionali, nelle zone A e B dei territori parchi regionali, nelle zone A,B,C dei parchi nazionali
	<i>Non residenziale</i> 20% a condizione che la destinazione d'uso finale dell'immobile ampliato sia almeno <i>70% residenziale</i>	<i>Non residenziale</i> +35% a condizione che la destinazione d'uso finale dell'immobile ampliato sia almeno <i>70% residenziale</i>	Nelle aree urbanizzate sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, a parità di volumetria esistente, <i>anche con cambiamento di destinazione d'uso</i> , che prevedano la realizzazione di una quota di almeno il 20% destinata all'edilizia convenzionata			
	Gli interventi sono ammessi anche su <i>edifici in corso di costruzione</i> . Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso Gli interventi sono ammessi a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive volte a favorire il risparmio energetico e che siano rispettate le prescrizioni sismiche	Gli interventi sono ammessi anche su <i>edifici in corso di costruzione</i> . Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso Gli interventi sono ammessi a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive volte a favorire il risparmio energetico, che siano rispettate le prescrizioni sismiche e la normativa in materia di barriere architettoniche				

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Tipologia di intervento: RIQUALIFICAZIONE URBANA	Titolo abilitativo	Termini	Limiti
Campania	<p><i>Residenziale</i> 20%</p> <p>Su edifici uni-bi familiari, e comunque fino a 1000 mc, edifici composti da non più di due piani fuori terra (oltre al sottotetto)</p> <p>Gli interventi sono ammessi anche su edifici a prevalente destinazione residenziale e su edifici rurali anche se destinati solo parzialmente ad uso abitativo.</p> <p>E' obbligatorio l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano prestazioni energetico-ambientali e la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.</p> <p>Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso, ma in alternativa all'ampliamento, per gli edifici a prevalente destinazione residenziale. Gli edifici residenziali su quali è stato effettuato l'ampliamento non possono mutare la destinazione d'uso prima di 5 anni dall'ultimazione lavori.</p> <p>Il mutamento d'uso, non connesso a trasformazioni fisiche, è ammesso nelle zone agricole.</p>	<p><i>Residenziale</i> +35%</p> <p>E' consentito inoltre l'incremento dell'altezza preesistente fino al 20%</p> <p>E' possibile aumentare il numero delle unità immobiliari</p> <p>E' obbligatorio l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano prestazioni energetico-ambientali e la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.</p> <p>Gli edifici residenziali su quali è stato effettuato l'ampliamento non possono mutare la destinazione d'uso prima di 5 anni dall'ultimazione lavori.</p>	<p>E' prevista la possibilità di individuare ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari, e in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia sociale, in aggiunta alla dotazione minima di standard.</p> <p>In tali ambiti per gli interventi di demolizione, ricostruzione degli edifici residenziali pubblici è riconosciuto un aumento fino al 50% della volumetria esistente.</p> <p>Nelle aree urbanizzate e degradate su lotti superiori ai 15 mila metri quadri è possibile la sostituzione edilizia degli immobili dismessi con cambio di destinazione d'uso, ma con l'obbligo di riservare all'edilizia sociale una quota non inferiore al 30%. Possibile il cambio di destinazione d'uso anche nelle aree produttive dismesse da almeno tre anni.</p>	<p>DIA o permesso di costruire</p> <p>E' obbligatorio il fascicolo di fabbricato</p>	<p>Il titolo abilitativo va presentato o richiesto entro 18 mesi dalla data di entrata in vigore della legge</p>	<p>Gli interventi non possono essere realizzati su edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzati in assenza o difformità dal titolo abilitativo (fatta eccezione per gli interventi su <i>prima casa</i> se è stata rilasciata concessione in sanatoria o accertamento di conformità ovvero è stata presentata istanza di condono e pagamento delle somme prescritte) • privi di accatastamento • collocati nei centri storici • di valore storico, culturale ed architettonico e con vincolo di inedificabilità assoluta; • collocati in aree di inedificabilità assoluta e soggette a vincoli imposti a difesa delle coste marine, fluviali, lacuali e a tutela della difesa militare e della sicurezza interna; • collocati nella "zona rossa" • collocati nelle riserve nazionali o regionali • collocati all'interno di aree ad alta pericolosità idraulica o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata <p>Nell'ambito della riqualificazione delle aree degradate gli interventi di sostituzione edilizia a parità di volume per gli immobili dismessi collocati nelle aree urbanizzate e degradate 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).</p>

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

			<p>Nelle aree urbanizzate, ad esclusione delle zone agricole e produttive è consentito, su immobili non superiori a 10.000 mc destinati prevalentemente a uffici, il mutamento di destinazione d'uso a fini abitativi con una previsione non inferiore al 20% per l'edilizia convenzionata.</p>		<p>I Comuni possono individuare ulteriori aree dove non è possibile realizzare gli interventi per motivate esigenze di carattere urbanistico ed edilizio.</p> <p>Gli interventi non sono cumulabili con gli ampliamenti eventualmente consentiti da strumenti urbanistici comunali</p>
--	--	--	---	--	--

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Titolo abilitativo	Oneri	Termini	Limiti
Emilia Romagna	<p><i>Residenziale</i> 20% edifici mono-bifamiliari o altra tipologia purché comunque non superiore a 350 mq di sup. utile lorda</p> <p>l'ampliamento non può essere superiore a 70 mq di sup. utile lorda per intero edificio</p> <p>Gli interventi devono essere realizzati con tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica (Delibera Ass. 156/2008) e su edifici per i quali gli strumenti urbanistici consentono gli interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica</p> <p>fino a 35% ed entro il limite massimo di 130 mq di sup. utile lorda per intero edificio a condizione che:</p> <p>1) siano applicati integralmente i requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti</p> <p>2) nei Comuni a media sismicità, si proceda alla valutazione della sicurezza e, se necessario, all'adeguamento sismico</p>	<p><i>Residenziale</i> +35%</p> <p>+50% 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.</p> <p>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 incrementati del 25% rispetto a quelli previsti</p>	DIA	Si applicano i casi di riduzione ed esonero del contributo di costruzione ex art. 30 della Lr n. 31/2002	DIA da presentare entro il 31/12/2010	<p>Gli interventi non possono essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● nei centri storici ● 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 ● sul demanio statale, regionale, provinciale e comunale e su ogni altra area sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta ovvero destinata ad opere e spazi pubblici ovvero destinata ad interventi di Erp, ● 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 <p>I Comuni possono escludere l'applicabilità degli interventi in relazione a specifici immobili o ambiti del proprio territorio, per ragioni di ordine urbanistico, paesaggistico, ambientale e culturale ovvero stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento.</p>

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Tipologia di intervento: SOSTITUZIONE EDIFICI NON COERENTI	Titolo abilitativo	Oneri	Termini	Limiti
Friuli Venezia Giulia	<i>Residenziale</i> Max 200 mc	<i>Residenziale</i> +35%	Nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione totale o parziale, attuati con sostituzione di singoli edifici esistenti non coerenti con le caratteristiche storiche o architettoniche o paesaggistiche e ambientali 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 apposita convenzione. I crediti edificatori derivanti dalla sostituzione sono aumentati del 50%.	permesso di costruire		I lavori di ampliamento e demolizione ricostruzione devono essere iniziati entro 5 anni dalla data di entrata in vigore della legge.	Gli interventi non possono in alcun caso trovare applicazione: a) 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; b) in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco; c) per edifici o unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi entro il 30/9/2009; d) per aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo o a vincolo di inedificabilità assoluta.
	<i>Non residenziale</i> Max 200 mc <i>Non Residenziale (produttivo)</i> 35% e max 1000 mq Ammessa anche la possibilità di ampliare la superficie utile attraverso la realizzazione di solai interpiano	<i>Non Residenziale (alberghiera, ricettivo-complementare direzionale)</i> +35%					

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Tipologia di intervento: RIQUALIFICAZIONE URBANA	Titolo abilitativo	Oneri	Termini	Limiti
Lazio	<p><i>Residenziale</i> 20% edifici uni-plurifamiliari con volumetria max di 1000 mc per un incremento max di 200 mc ovvero 62.5 mq</p> <p>35% edifici zona sismica per un incremento max di 350 mc ovvero 110 mq, a condizione che l'intero edificio sia adeguato alla normativa antisismica</p> <p>Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto della normativa nazionale sul rendimento energetico</p>	<p><i>Residenziale</i> +35% edifici a prevalente (almeno 75%) destinazione residenziale purchè non ubicati nelle zone C</p> <p>40% nel caso in cui l'intervento sia realizzato sulla base di un progetto vincitore di concorso di progettazione architettonica</p> <p>Gli edifici sono ricostruiti nel rispetto della normativa antisismica</p> <p>Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto della normativa nazionale sul rendimento energetico (riduzione del 10%)</p> <p>Nei comuni destinatari del Fondo locazioni l'intervento, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è altresì subordinato all'obbligo di destinare il 25% delle unità aggiuntive alla locazione a canone concordato.</p>	<p><i>Programmi integrati ripristino ambientale</i> 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, paesag-gistici o in aree protette.</p> <p>E' previsto un incremento fino a max 50% che è elevato al 60% nei comuni del litorale marittimo</p> <p><i>Programmi integrati per il riordino urbano e delle periferie</i> localizzati nei territori in cui si concentrano gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili.</p> <p>E' previsto un incremento max 40% a condizione che venga assicurata una dotazione straordinaria degli standard, delle opere di urbanizzazione primaria nonché una quota per l'edilizia sociale.</p>	<p>Dia o permesso di costruire</p> <p>E' obbligatorio <i>predisporre il fascicolo del fabbricato</i></p>	<p>I Comuni possono deliberare una riduzione degli oneri di urbanizzazione per interventi sulle prime case.</p> <p>I Comuni possono ridurre il costo di costruzione fino al 30%.</p>	<p>I titoli abilitativi devono essere presentati o richiesti a partire dal 90° giorno decorrente dall'entrata in vigore della legge e non oltre 24 mesi</p>	<p>Gli interventi non possono essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nei centri storici • nelle zone E limitatamente agli edifici rurali • nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta • nelle fasce di rispetto dei territori costieri e dei territori contermini ai laghi • nelle zone di rischio idrogeologico 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 • su edifici abusivi • su immobili vincolati <p>I Comuni possono limitare o escludere l'ammissibilità degli interventi per ragioni urbanistiche o architettoniche</p>
	<p><i>Non Residenziale (per artigianato, piccola industria, esercizi di vicinato)</i> 10% edifici con volumetria max 1000 mq</p> <p>20% edifici zona sismica a condizione che l'intero edificio sia adeguato alla normativa antisismica</p> <p>Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto della normativa nazionale sul rendimento energetico.</p> <p>Deve essere mantenuta la destinazione d'uso per almeno 5 anni</p>						

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Titolo abilitativo	Termini	Limiti
Liguria	<p><i>Residenziale (compresi edifici destinati ad uso socio-assistenziale e socio-educativo)</i></p> <p>60 mc per edifici di max 200 mc</p> <p>20% per edifici fra 200 mc e max 500 mc (per la parte eccedente la soglia di 200 mc)</p> <p>10% per edifici fra 500 mc e max 1000 mc (per la parte eccedente la soglia di 500 mc)</p> <p>Gli interventi devono rispettare i requisiti minimi di rendimento energetico</p>	<p><i>Residenziale</i> +35%</p> <p>L'intervento deve essere finalizzato a ridurre il rischio idraulico o idrogeologico, ovvero a migliorare la qualità architettonica o l'efficienza energetica degli edifici residenziali riconosciuti incongrui .</p> <p>La ricostruzione deve avvenire nello stesso sito ma anche su diverso sedime.</p> <p>Gli edifici dovranno essere conformi alle norme antisismiche in vigore dal 30 giugno 2009 nonché alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici di cui alla l.r. n. 22/2007 e s.m. ed al DPR n. 59/2009.</p> <p>E' ammessa, previa approvazione mediante la procedura della Conferenza di Servizi, la demolizione-ricostruzione anche su altra area purché ritenuta idonea</p> <p><i>Non Residenziale</i> +35%</p> <p>I Comuni possono approvare interventi di demolizione e ricostruzione, mediante ricorso alla Conferenza di Servizi, anche su edifici con destinazione diversa da quella residenziale</p>	Dia o permesso di costruire	I titoli abilitativi devono essere presentati o richiesti entro 24 mesi dall'entrata in vigore della legge	<p>Gli ampliamenti non possono essere realizzati su edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) abusivi o condonati con tipologia di abuso 1 ("Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo) c) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta d) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità turistico-ricreative; e) ricadenti nei centri storici, <u>salva</u> 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. f) vincolati come beni culturali g) ricadenti nel territorio del Parco Nazionale delle Cinque Terre e del Parco Regionale di Portofino. <p>Altri limiti sono previsti per gli interventi che devono essere realizzati nei Comuni costieri</p> <p>I Comuni entro il termine perentorio di 45 giorni possono individuare parti del territorio nei quali gli interventi di ampliamento non trovano applicazione per ragione di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale.</p>

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Tipologia di intervento: RIQUALIFICAZIONE URBANA	Titolo abilitativo	Oneri	Termini	Limiti
Lombardia	<p><i>Residenziale</i> 20% edifici uni-bifamiliari entro il limite max di 300 mc per ogni unità immobiliare preesistente</p> <p>20% edifici residenziali con volumetria non superiore a 1200 mc</p> <p>Gli interventi devono comportare una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale.</p> <p>E' obbligatorio il rispetto delle norme anti sismiche</p>	<p><i>Residenziale</i> +30%</p> <p>Gli interventi devono comportare una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale.</p> <p>Gli interventi di sostituzione sono ammessi anche su edifici <i>parzialmente residenziali</i> e su quelli <i>non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale</i>, 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 e con un rapporto di copertura maggiorato fino al 25% rispetto a quello previsto dallo strumento stesso per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti.</p> <p>Gli interventi di sostituzione sono ammessi anche nei centri storici sugli edifici a <i>destinazione esclusivamente residenziale e non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche e</i></p>	<p><i>Utilizzo del patrimonio edilizio esistente:</i> In deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi è consentito il recupero di edifici:</p> <p>ubicati nelle aree non destinate all'agricoltura o ad attività produttive per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fini residenziali ovvero per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici • utilizzazione delle volumetrie edilizie in seminterrato, per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche ammesse dagli strumenti urbanistici, nonché per attività professionali <p>ubicati nelle aree destinate all'agricoltura fino ad un massimo di 600 mc per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fini residenziali a esclusiva utilizzazione da parte del proprietario o del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo 	DIA o Permesso di costruire	<p>I Comuni possono ridurre il contributo di costruzione.</p> <p>In caso di mancata deliberazione entro il 15/10/09 si applica in ogni caso una riduzione del 30%</p>	I titoli abilitativi devono essere presentati o richiesti entro 18 mesi dal 16/10/2009	<p>Gli interventi di ampliamento e demolizione ricostruzione non possono essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in aree soggette a vincolo di inedificabilità • su edifici di particolare rilievo storico, architettonico ecc. • edifici realizzati in assenza di titolo o i totale difformità, anche condonati <p>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</p>

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

		<p><i>paesaggistiche.</i></p> <p>E' obbligatorio il rispetto delle norme anti sismiche</p>	<p>ovvero per finalità ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio.</p> <p><i>Riqualificazione quartieri Erp</i></p>				
		<p><i>Non residenziale</i></p> <p>+ 30% per edifici industriali e artigianali esistenti situati nelle aree a destinazione produttiva secondaria a condizione che quest'ultime siano individuate preventivamente dai Comuni</p> <p>E' obbligatorio il rispetto delle norme anti sismiche</p>	<p>Sono ammessi, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi, interventi di riqualificazione di edifici Erp con possibilità di ottenere fino al 40% di volumetria aggiuntiva da destinare a edilizia residenziale pubblica purché, in questo caso, siano soddisfatti i requisiti minimi di risparmio energetico (ex artt. 9 e 25 LR 24/2006).</p>				

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Titolo abilitativo	Oneri	Termini	Limiti
Marche	<i>Residenziale</i> 20 % e fino ad un massimo di 200 mc	<i>Residenziale</i> +35 % Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso	DIA o Permesso di costruire	E' prevista la riduzione del contributo di costruzione	DIA o Permesso di costruire da presentare entro e non oltre 18 mesi a partire dal 45esimo giorno di entrata in vigore della legge	<p>Gli interventi non possono essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nei centri storici • nelle aree di tutela integrale; • nelle aree inondabili e nelle aree di versante in dissesto individuate dal Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale, • per gli immobili ricadenti nelle zone A, B e C dei parchi regionali e nazionali e nelle riserve naturali • sulle aree dichiarate inedificabili • per gli edifici privati che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico e per gli edifici anche parzialmente abusivi per i quali non sia intervenuto il condono <p>I Comuni possono limitare l'applicabilità degli interventi 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</p> <p>Gli interventi non possono essere realizzati su edifici commerciali se volti a derogare alle norme della LR 26/1999.</p>
	<i>Non Residenziale</i> 20% e comunque in misura non superiore a 400 mq	<i>Non Residenziale</i> +35%				
	20% 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	Gli interventi devono migliorare la sostenibilità energetico-ambientale e la sicurezza antisismica				
	20 % e fino ad un massimo di 200 mc se ubicati in zone omogenee con destinazione diversa da quella industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola purché compatibili con la destinazione della zona in cui sono situati.	E' ammesso il mutamento d'uso solo per gli edifici ubicati nelle zone B o C non più utilizzati per finalità produttive prima dell'1/1/07 a condizione che esso sia compatibile con la destinazione di zona ovvero l'intervento rientri in un programma di riqualificazione urbanistica ex LR 16/2005.				
Gli interventi devono essere finalizzati a realizzare il miglioramento energetico .						
Il mutamento d'uso è ammesso solo se conforme agli strumenti urbanistici.						
Sono consentiti interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione su <i>edifici destinati a opere pubbliche o di pubblica utilità</i> , compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica						
E' previsto il mutamento di destinazione d'uso degli edifici pubblici in base al piano delle alienazioni e valorizzazioni (art. 58 DI 112/2008)						

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Tipologia di intervento: RIQUALIFICAZIONE URBANA	Titolo abilitativo	Oneri	Termini	Limiti
Molise	<p><i>Residenziale</i> 20% e max 30% del volume in caso di riduzione certificata superiore al 20% del fabbisogno annuo di energia per la climatizzazione invernale</p> <p><i>Ulteriore 5%</i> se il privato si impegna a realizzare gli interventi nel rispetto della tipologia, dei materiali locali tradizionali o delle tecniche costruttive dell'edificio <i>esistente</i></p> <p><i>Ulteriore 5%</i> se il privato si impegna a realizzare un'azione integrata di manutenzione esterna dell'intero edificio <i>esistente</i></p> <p>Gli interventi possono essere realizzati su edifici composti da più unità immobiliari anche separatamente per ciascuna di esse.</p> <p>In ogni caso l'incremento max è di 300mc per unità immobiliare. E' ammessa la possibilità di avvalersi dell'asservimento.</p>	<p><i>Residenziale</i> +35%</p>	<p>I comuni possono individuare ambiti di aree degradate da riqualificare e da assoggettare a piani esecutivi con riconoscimento delle premialità previste per le demolizioni e ricostruzioni a condizione che individuate e cedute gratuitamente al Comune le aree per standard.</p> <p>Negli stessi ambiti il Comune, compatibilmente con i propri programmi costruttivi e su richiesta dei proprietari può riservare una percentuale del 20% della nuova volumetria per l'edilizia convenzionata con le conseguenti ulteriori agevolazioni previste dalla legislazione vigente in materia.</p>	Dia	<p>Sono previste riduzioni del contributo di costruzione.</p> <p>I Comuni possono stabilire ulteriori riduzioni.</p>	<p>La Dia deve essere presentata (anche telematicamente) entro 24 mesi dalla scadenza del termine assegnato ai Comuni per l'emanazione delle delibere</p>	<p>Gli interventi non possono essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Gli interventi <i>possono</i> essere realizzati su <i>aree demaniali o vincolate ad uso pubblico</i> previo assenso dell'ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo nonché su <i>edifici soggetti a specifiche forme di tutela</i> previa autorizzazione dell'autorità competente</p> <p>I Comuni possono escludere l'applicabilità delle norme in relazione a specifici immobili o zone del territorio sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale.</p>

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

	<p><i>Non Residenziale</i> 20% e max 30% in caso di riduzione certificata superiore al 20% del fabbisogno annuo di energia per la climatizzazione invernale</p>	<p><i>Non Residenziale</i> +35%</p>				
	<p>Gli interventi possono essere effettuati anche su edifici in corso di costruzione che abbiano completato le strutture portanti</p> <p>E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso, totale o parziale.</p> <p>Gli interventi possono beneficiare di una ulteriore premialità qualora i proprietari procedano alla rimozione o alla bonifica dell'amianto presente.</p>	<p>Gli interventi possono essere effettuati anche su edifici con sola struttura o in corso di demolizione e ristrutturazione alla data del 29/9/09</p> <p>Gli interventi possono determinare spostamenti rispetto all'area di sedime, purché all'interno dello stesso lotto, del fabbricato oggetto di demolizione per conseguire adeguamenti o miglioramenti rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico</p> <p>E' riconosciuto un bonus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fino al +40% se viene assicurato un congruo equipaggiamento arboreo • fino al 50% se le prestazioni energetiche siano migliorate fino ad almeno la classe C e il 60% dell'acqua calda sia prodotta mediante fonti rinnovabili. <p>E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso, totale o parziale</p>				

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Tipologia di intervento: RIQUALIFICAZIONE URBANA	Titolo abilitativo	Oneri	Termini	Limiti
Piemonte	<p><i>Residenziale</i> 20% (incremento max 200 mc) edifici uni-bifamiliari</p> <p>In ogni caso con l'ampliamento non può essere superata la volumetria complessiva di 1200 mc</p> <p>Gli interventi devono essere realizzati mediante tecnologie volte al risparmio energetico e al miglioramento della qualità architettonica.</p> <p>20% edifici di edilizia residenziale sovvenzionata a condizione che l'intervento sia volto al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza, dell'accessibilità e che si utilizzino tecnologie per favorire il risparmio energetico</p> <p>Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso salvo quanto previsto dagli strumenti urbanistici.</p> <p>Gli interventi sono ammessi sia sugli edifici esistenti sia su quelli che <i>hanno ottenuto il titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della legge</i></p> <p><i>Non Residenziale</i> (edifici a destinazione artigianale o produttiva) Ampliamenti : 20% con un massimo di 200 mq Soppalchi: 30% della Sul esistente</p>	<p><i>Residenziale</i> +25% se il progetto di ricostruzione raggiunge il valore 1.5 del Protocollo Itaca.</p> <p>ovvero max +35% se il progetto di ricostruzione raggiunge il valore 2.5 del Protocollo Itaca.</p> <p>Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso salvo quanto previsto dagli strumenti urbanistici.</p> <p>Tutti gli interventi sono ammessi sia sugli edifici esistenti sia su quelli che <i>hanno ottenuto il titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della legge</i></p>	<p>I Comuni possono individuare edifici ritenuti incongrui, anche inutilizzati, 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.</p> <p>Possono essere previsti interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione.</p> <p>Può essere riconosciuto un aumento di cubatura fino al 35%</p> <p>Gli interventi sono ammessi a condizione che si utilizzino tecnologie per favorire il risparmio energetico (almeno valore 2.5 del Protocollo Itaca)</p> <p>I Comuni possono altresì individuare edifici produttivi o artigianali localizzati in posizioni incongrue.</p> <p>Può essere riconosciuto un aumento di cubatura fino al 35%</p>	DIA o Permesso di costruire	Oneri di urbanizzazione ridotti del 20% per gli interventi che prevedono il superamento delle barriere architettoniche	I titoli abilitativi devono essere rilasciati o aver assunto efficacia entro il 31/12/2011	<p>Gli interventi non possono essere realizzati su edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eseguiti in assenza o in difformità anche parziale dal titolo abilitativi • situati nei centri storici comunque denominati, o comunque nelle aree d'interesse storico e paesaggistico ovvero di notevole interesse pubblico • situati in determinate zone a rischio sismico <p>I comuni possono escludere, in tutto o in parte, l'autorizzazione degli interventi in relazione a specifiche zone del territorio nonché indicare i parametri qualitativi e quantitativi degli strumenti urbanistici cui non è possibile derogare</p> <p>Tutti gli interventi devono rispettare le vigenti normative antisismiche, di sicurezza, antincendio e igienico sanitarie.</p>

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Tipologia di intervento: RIQUALIFICAZIONE URBANA	Titolo abilitativo	Termini	Limiti
Puglia	<p><i>Residenziale</i> 20% e fino ad un massimo di 200 mc con volumetria max 1000 mc.</p> <p>Gli ampliamenti devono rispettare le norme sul rendimento energetico (Dlgs 192/05)</p> <p>Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso</p>	<p><i>Residenziale (per almeno il 75%)</i> +35%</p> <p>L'edificio ricostruito dovrà acquisire almeno il punteggio 2 secondo i criteri di sostenibilità ambientale (Lr13/2008)</p> <p>L'intervento di ricostruzione deve garantire i requisiti previsti in materia di barriere architettoniche.</p> <p>Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso</p>	<p>I comuni possono individuare edifici anche non residenziali da rimuovere in quanto contrastanti, per dimensione, tipologia o localizzazione, con il contesto paesaggistico e urbanistico.</p> <p>A tal fine, approvano piani esecutivi che prevedono la delocalizzazione delle relative volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione in area o aree diverse, individuate anche attraverso meccanismi perequativi.</p> <p>Può essere riconosciuto un incremento volumetrico del 35%</p>	<p>DIA o Permesso di costruire</p> <p>E' obbligatoria la certificazione energetica.</p>	<p>I titoli abilitativi devono essere richiesti entro 24 mesi dall'entrata in vigore della legge</p>	<p>Gli interventi non possono essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 naturali • nelle zone umide e negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e geomorfologia <p>I Comuni possono escludere parti del territorio comunale dall'applicazione della legge in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica; individuare ambiti ove gli interventi possono essere subordinati a specifiche prescrizioni; definire parti del territorio nelle quali prevedere altezze massime e distanze diverse da quelle prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti; individuare ambiti territoriali estesi di tipo B del PUTT nonché immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico nei quali consentire comunque gli interventi.</p>

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Tipologia di intervento: RIQUALIFICAZIONE URBANA	Titolo abilitativo	Oneri	Termini	Limiti
Sardegna	<p><i>Residenziale</i> 20%</p> <p><i>fino a max 30%</i> se sono previsti anche interventi di riqualificazione dell'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.</p> <p>Gli incrementi sono aumentati del 30% se si tratta 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 (edilizia residenziale agevolata)</p> <p><i>Produttivo</i> 20%</p> <p><i>fino a max 30%</i> se sono previsti anche interventi di riqualificazione dell'intera unità 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.</p>	<p><i>Residenziale</i> +30%</p>	<p><i>Interventi sul patrimonio edilizio pubblico</i> Al fine di agevolare la riqualificazione del patrimonio edilizio di proprietà pubblica, è consentito, l'incremento del 20% della volumetria esistente degli edifici destinati ad attività istituzionali o comunque pubbliche</p> <p>L'incremento può arrivare fino a +30% nel caso in cui siano previsti interventi di recupero e ristrutturazione di edifici non in uso, finalizzati al ripristino delle destinazioni pubbliche ed al miglioramento della qualità architettonica e della sicurezza.</p> <p>Gli interventi non possono essere realizzati su edifici ubicati nelle zone extraurbane e ricadenti nella fascia dei 300 m. dalla battigia, ridotta a 150 nelle isole minori, ad eccezione della demolizione dei volumi incongrui e del loro trasferimento con il relativo incremento volumetrico oltre la fascia suddetta.</p>	<p>Dia o permesso di costruire</p>	<p>Sono previsti riduzioni e aumenti del contributo di costruzione.</p>	<p>La Dia o la comunicazione di inizio lavori deve essere inoltrata entro 18 mesi dalla data di entrata in vigore della legge e la comunicazione di fine lavori entro 36 mesi</p>	<p>Gli interventi non sono ammessi: a) su edifici privi di titolo abilitativo; b) sui beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico vincolati ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42</p> <p>Gli interventi di ampliamento non si applicano agli edifici collocati in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica.</p> <p>Gli interventi di ampliamento e demolizione-ricostruzione non si applicano per gli edifici compresi nella zona A <i>ad eccezione</i> di quelli aventi meno di cinquant'anni in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto.</p> <p>Gli incrementi di volumetria <i>possono cumularsi</i> con gli aumenti consentiti da altre disposizioni di legge, dagli strumenti urbanistici comunali e dalle norme di pianificazione regionale.</p> <p>Il mutamento della</p>

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

	<p><i>Zona agricola (immobili destinati ad usi agrosilvopastorali e residenziale)</i> 10-20% in funzione della distanza dalla fascia costiera</p>	<p><i>Non residenziale (turistico-ricettivo e produttivo)</i> +30%</p>					<p>destinazione d'uso è ammesso a condizione che sia compatibile con le destinazioni urbanistiche previste dalla strumentazione urbanistica comunale.</p>
	<p><i>Turistico-ricettivo</i> 10-20% in funzione della distanza dalla fascia costiera</p> <p><i>fino a max 30%</i> se l'immobile è situato oltre 300 m dalla fascia costiera e se viene effettuata la riqualificazione dell'intero edificio tale da determinati livelli di contenimento energetico</p>	<p>+35% se sono previsti interventi tali da determinare il contenimento del consumo energetico con una riduzione pari almeno al 10% rispetto agli indici di cui al D. Lgs. 192/05</p> <p>+ 40% nel caso di immobili insistenti nella fascia dei 300 m. dalla battigia, ridotta a 150 m. 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</p>					<p>Sono previste riduzioni degli incrementi volumetrici se gli interventi sono realizzati su edifici situati in prossimità della fascia costiera.</p>

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

		<p>volumetria in altra area a condizione che il lotto originario sia ceduto gratuitamente al Comune.</p> <p>Gli interventi <i>non</i> possono essere realizzati su edifici ubicati nelle zone extraurbane nella fascia di 300 m. dalla linea di battigia, ridotta a 150 m. 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</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Titolo abilitativo	Oneri	Termini	Limiti
Sicilia	<p><i>Residenziale</i> 20% edifici uni o bifamiliari In ogni caso ampliamento non può superare il limite 150 mc del corpo di fabbrica</p> <p>Per la realizzazione degli interventi deve essere presentato un progetto unitario di riqualificazione dell'intero immobile che preveda il rifacimento dei prospetti nonché è obbligatorio certificare una diminuzione superiore al 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale riferita alla singola porzione di edificio.</p> <p>Gli interventi non possono essere realizzati su edifici oggetto di condono edilizio</p>	<p><i>Residenziale</i> +35%</p> <p><i>Non residenziale (edifici a destinazione produttiva)</i> +25%</p> <p>E' obbligatorio l'utilizzo di tecniche di bioedilizia</p> <p>Sono consentiti interventi di demolizione ricostruzione anche su area di sedime diversa ricadente all'interno della stessa area di proprietà</p> <p>I cambi d'uso sono ammessi solo previsti dagli strumenti urbanistici comunali</p> <p>Gli interventi possono essere realizzati anche su edifici oggetto di condono edilizio</p>	<p>Concessione edilizia (permesso di costruire)</p>	<p>E' prevista la riduzione del contributo di costruzione.</p>	<p>Il titolo abilitativo deve essere richiesto entro 24 mesi decorrenti dalla scadenza del termine di 120 giorni per le delibere comunali</p>	<p>Gli interventi non possono essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nelle zone di tutela naturalistica, nel sistema forestale e boschivo, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi di acqua e nelle zone di tutela della costa e dell'arenile • nelle zone interne alle aree 'A' e 'B' dei parchi regionali e nelle aree delle riserve naturali • nelle fasce di rispetto dei territori costieri, dei boschi, delle foreste e dei parchi archeologici; • nelle aree interessate da vincolo assoluto di in edificabilità • nelle zone del demanio statale, regionale, provinciale e comunale; • sugli immobili privati situati su aree demaniali • sugli immobili tutelati • sugli immobili privati ricadenti nelle aree a pericolosità e/o rischio idrogeologico • nelle zone 'A' nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, <p>I Comuni possono escludere 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, come pure stabilire limiti differenziati per l'ampliamento.</p> <p>Sono ammessi interventi anche su edifici soggetti a specifiche forme di vincolo a condizione che possano essere autorizzati dagli enti preposti alla tutela del vincolo stesso.</p>

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Titolo abilitativo	Termini	Limiti
Toscana	<p><i>Residenziale</i> 20% ma fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di 70 mq di sup. utile lorda ; Gli interventi di ampliamento possono riguardare sia edifici mono/bifamiliari sia altri edifici con sup. utile lorda non superiore a 350 mq.</p> <p>Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso.</p> <p>L'agibilità potrà essere rilasciata solo dimostrando il rispetto di determinati requisiti di efficienza energetica</p>	<p><i>Residenziale</i> + 35% Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ma può essere aumentato il numero delle unità immobiliari purché le nuove unità abbiano una sup. utile lorda non inferiore a 50 mq</p> <p>L'agibilità potrà essere rilasciata solo dimostrando il rispetto di determinati requisiti di efficienza energetica.</p> <p>Gli interventi devono inoltre assicurare il rispetto delle prescrizioni tecniche in materia di barriere architettoniche</p>	DIA	Le DIA devono essere presentate non oltre il 31/12/2010	<p>Gli interventi non potranno riguardare edifici abitativi che risultino</p> <ul style="list-style-type: none"> • eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo; c • 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

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Titolo abilitativo	Termini	Limiti
Umbria	<p><i>Residenziale</i> 20% edifici uni-bifamiliari ovvero edifici aventi max 350 mq entro il limite complessivo di 70 mq.</p> <p>L'intervento è ammesso a condizione che siano utilizzate tecniche volte a favorire il risparmio energetico.</p> <p><i>Non Residenziale</i> 20% solo su edifici situati nelle zone D e aventi destinazione artigianale, industriale e per servizi.</p> <p>L'intervento è ammesso a condizione che esso sia ricompreso in un piano attuativo che interessi una sup. fondiaria di almeno 20mila mq</p>	<p><i>Residenziale</i> +25%</p> <p>Nel caso di interventi costituiti da almeno 8 alloggi aventi sup. utile coperta di 800 mq l'incremento del 25% è destinato almeno per la metà alla realizzazione di abitazioni di dimensioni non inferiori a 60mq da destinare all'affitto a canone concordato per almeno otto anni</p> <p>+35% se gli edifici interessati dall'intervento sono complessivamente almeno tre e sono ricompresi nell'ambito di un piano attuativo.</p> <p>Gli interventi sono ammessi a condizione che l'edificio ricostruito ottenga la certificazione di sostenibilità ambientale almeno in "classe B" (ex LR 17/2008)</p> <p><i>Non Residenziale</i> +20% solo su edifici situati nelle zone D e aventi destinazione artigianale, industriale e per servizi.</p> <p>L'intervento è ammesso a condizione che esso sia ricompreso in un piano attuativo che interessi una sup. fondiaria di almeno 20mila mq</p>	<p>Permesso di costruire (procedimento abbreviato)</p> <p>Dia</p>	<p>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</p>	<p>Gli interventi non potranno essere realizzati</p> <ul style="list-style-type: none"> • su immobili collocati nei centri storici • ricadenti nelle zone agricole e realizzati successivamente al 13/11/1997 • classificati come beni culturali o collocati nelle aree di inedificabilità assoluta, o nelle zone boscate; nelle zone a rischio frana ecc. <p>I comuni possono escludere in tutto o in parte l'autorizzazione degli interventi in relazione a specifici immobili o zone del territorio</p>

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Titolo abilitativo	Oneri	Limiti
Valle d'Aosta	<p><i>Residenziale</i> 20 % del volume esistente</p> <p>E' ammessa la modifica di destinazione d'uso</p> <p><i>Non Residenziale</i> 20 % del volume esistente</p> <p>E' ammessa la modifica di destinazione d'uso</p> <p>Gli interventi riguardano le unità immobiliari per le quali il titolo abilitativo sia stato acquisito entro il 31/12/08</p>	<p><i>Residenziale</i> 35% del volume esistente</p> <p>45% del volume esistente qualora si ricorra a programmi integrati, intese, concertazioni promossi dalla Regione o dai Comuni</p> <p>Gli interventi sono consentiti a condizione che si utilizzino criteri e tecniche di edilizia sostenibile, fonti di energia alternative e rinnovabili o misure di risparmio delle risorse energetiche o idriche</p> <p><i>Non Residenziale</i> 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)</p> <p>Gli interventi sono consentiti a condizioni che si utilizzino criteri e tecniche di edilizia sostenibile, fonti di energia alternative e rinnovabili o misure di risparmio delle risorse energetiche o idriche</p>	<p>DIA per gli ampliamenti di edifici destinati ad abitazione principale o permanente</p> <p>Concessione edilizia (Permesso di costruire) per gli altri ampliamenti e per gli interventi di demolizione e ricostruzione con relativi aumenti di volume o superfici</p>	<p>E' prevista la riduzione del contributo di costruzione.</p> <p>Nel caso in cui a seguito degli interventi siano rimosse integralmente le coperture contenenti amianto nessun contributo è dovuto.</p>	<p>Gli interventi non possono essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ma solo in assenza della classificazione degli edifici di cui all'art.52 della LR 11/1998. <p>Per gli interventi su unità immobiliari non soggette a vincoli i comuni, entro 30 giorni, dal ricevimento della Dia o altro titolo abilitativo possono imporre modalità costruttive al fine del rispetto delle normative tecniche di settore.</p>

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Titolo abilitativo	Oneri	Termini	Limiti
Veneto	<p><i>Residenziale</i> 20%</p> <p>ulteriore 10% in caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3Kwh</p> <p><i>Non residenziale</i> 20%</p> <p>ulteriore 10% in caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3Kwh</p>	<p><i>Residenziale</i> +40% a condizione che si utilizzino fonti energetiche rinnovabili e tecniche di bioedilizia</p> <p><i>Non Residenziale</i> +40% a condizione che si utilizzino fonti energetiche rinnovabili e tecniche di bioedilizia</p> <p>Può essere riconosciuto un incremento fino al 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</p> <p>L'incremento di volumetria è ammesso 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</p>	DIA	<p>E' prevista la riduzione del contributo di costruzione per interventi sulla prima casa.</p> <p>I Comuni possono stabilire ulteriori incentivi economici in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili.</p>	Il titolo abilitativo va presentato entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore della legge	<p>Gli interventi non possono essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • su edifici situati nei centri storici; • su immobili vincolati • su edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici • nelle aree di inedificabilità assoluta • su immobili anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo di demolizione • qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali; • in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica <p>I Comuni sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, possono decidere, eccettuata la disciplina riguardante la prima casa di abitazione, di limitare o escludere o modellare l'ambito di applicazione della legge.</p>
	Gli ampliamenti possono essere eseguiti anche su edifici il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati al Comune entro il 31/3/09					

PIANO CASA 2: la mappa degli interventi

Regione	Tipologia di intervento: AMPLIAMENTO di edifici esistenti	Tipologia di intervento: DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	Titolo abilitativo richiesto	Termini	Limiti
Prov.Aut. Bolzano	<p>Residenziale 200mc su edifici di almeno 300 mc</p> <p>L'ampliamento non può in ogni caso essere superiore a 160 mq</p> <p>Gli interventi sono ammessi a condizione che l'intero edificio sia riqualificato secondo lo standard casa-clima C salvo che gli edifici soddisfino già questo standard</p>	<p>Residenziale</p> <p>L'ampliamento non è ammesso in caso di integrale demolizione e ricostruzione, ma è ammesso (demolizione parziale) solo se non viene demolita più del 50% della cubatura esistente fuori terra (300 mc).</p>	<p>Concessione edilizia (Permesso di costruire).</p>	<p>I lavori di ampliamento devono essere iniziati entro il 31 dicembre 2010.</p>	<p>L'ampliamento non è ammesso nelle zone di bosco e di verde alpino.</p> <p>Il Consiglio comunale entro 30 giorni dall'entrata in vigore della delibera può prevedere ulteriori ambiti nei quali non è ammesso l'ampliamento</p>

PIANO CASA 2
CONFRONTO REGIONALE

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>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basilicata ▪ Calabria ▪ Molise (con struttura completata) ▪ Piemonte ▪ Valle d'Aosta ▪ Veneto 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abruzzo ▪ Basilicata ▪ Campania ▪ Emilia Romagna ▪ Liguria ▪ Lombardia ▪ Puglia ▪ Sicilia ▪ Toscana ▪ Prov. Aut. Bolzano 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abruzzo ▪ Friuli Venezia Giulia ▪ Molise ▪ Sardegna ▪ Valle d'Aosta ▪ Veneto 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Calabria ▪ Friuli Venezia Giulia ▪ Lazio ▪ Marche ▪ Molise ▪ Piemonte ▪ Sardegna ▪ Umbria ▪ Valle d'Aosta ▪ Veneto 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abruzzo ▪ Basilicata ▪ Calabria ▪ Emilia Romagna ▪ Friuli Venezia Giulia ▪ Lazio ▪ Liguria ▪ Lombardia ▪ Piemonte ▪ Puglia ▪ Sicilia ▪ Toscana ▪ Umbria
Con limite di volume: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Basilicata ▪ Calabria ▪ Campania ▪ Emilia Romagna ▪ Lazio ▪ Liguria ▪ Lombardia ▪ Marche ▪ Puglia ▪ Toscana ▪ Prov. Aut. Bolzano 		
Solo uni- bifamiliari: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Piemonte ▪ Sicilia 		

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>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basilicata ▪ Calabria ▪ Molise (anche come sola struttura portante) ▪ Piemonte ▪ Veneto 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abruzzo ▪ Basilicata ▪ Campania ▪ Emilia Romagna ▪ Lazio ▪ Piemonte ▪ Puglia ▪ Toscana 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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>
<p>Senza alcuna specificazione di volume:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tutte le Regioni <p>Con limite temporale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abruzzo; Basilicata; Emilia Romagna; Lazio; Liguria; Marche; Molise; Puglia; Sardegna; Sicilia; Toscana; Umbria; Valle d'Aosta; Veneto 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Calabria ▪ Friuli Venezia Giulia ▪ Liguria ▪ Lombardia ▪ Marche ▪ Molise ▪ Sardegna ▪ Sicilia ▪ Umbria ▪ Valle d'Aosta ▪ Veneto 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abruzzo ▪ Basilicata ▪ Calabria ▪ Campania ▪ Emilia Romagna ▪ Friuli Venezia Giulia ▪ Lazio ▪ Lombardia ▪ Liguria ▪ Molise ▪ Piemonte ▪ Puglia ▪ Sicilia ▪ Toscana ▪ Umbria ▪ Veneto 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basilicata ▪ Calabria ▪ Campania ▪ Friuli Venezia Giulia ▪ Lazio ▪ Lombardia ▪ Piemonte ▪ Puglia ▪ Toscana ▪ Umbria ▪ Valle d'Aosta

 POSSIBILITA'	LIMITI 
<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tutte le tipologie di immobili• Edifici a prevalente destinazione residenziale (50%)• Ampliamento di almeno 9 mq per edifici di modeste dimensioni <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>INTERVENTI AMMESSI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>ONERI CONCESSORI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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	<p>AMBITO DI APPLICAZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• Demandata ai Comuni l'applicazione della legge <p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• Solo in continuità del fabbricato esistente• NO deroghe distanze• Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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

BASILICATA

LR N. 25 DEL 7 AGOSTO 2009

 POSSIBILITA'	LIMITI 
<p>AMBITO DI APPLICAZIONE</p> <ul style="list-style-type: none">• Facoltà ai Comuni di derogare alla disciplina degli ampliamenti e di demolizione e ricostruzione <p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tutte le tipologie di immobili fino a 400 mq• SI edifici in corso di realizzazione• SI frazionamento non inferiore a 45 mq <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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) <p>INTERVENTI AMMESSI:</p> <ul style="list-style-type: none">• SI centri storici e zone B previa delibera Comune <p>PROGRAMMI INTEGRATI PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E RIQUALIFICAZIONE URBANA:</p> <ul style="list-style-type: none">• Per la realizzazione o il recupero di alloggi sociali nella misura non inferiore al 40% della volumetria destinata alla residenza <p>INTERVENTI STRAORDINARI PER IL RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>TITOLO ABILITATIVO:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sempre DIA	<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>ONERI CONCESSORI:</p> <ul style="list-style-type: none">• NO riduzioni ma facoltà ai Comuni di stabilire riduzioni del contributo di costruzione

 POSSIBILITA'	LIMITI 
<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>Interventi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none">• Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti anche nelle zone A <p>Riqualificazione aree urbane degradate</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>TITOLO ABILITATIVO:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sempre DIA	<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>ONERI CONCESSORI:</p> <ul style="list-style-type: none">• NO riduzioni



POSSIBILITA'

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

LIMITI



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 
<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>RIQUALIFICAZIONE URBANA (MODIFICA ART. 4 LR 19/98):</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>TITOLO ABILITATIVO:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sempre DIA	<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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'

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

LIMITI



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'

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)



LIMITI

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

LIGURIA

LR N. 49 DEL 3 NOVEMBRE 2009

 POSSIBILITA'	LIMITI 
<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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	<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>LIMITAZIONI</p> <ul style="list-style-type: none">• NO interventi su immobili condonati con tipologia di abuso 1 <p>RIDUZIONI ONERI CONCESSORI:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Non sono previste riduzioni

 POSSIBILITA'	LIMITI 
<p>AMBITO DI APPLICAZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tutte le tipologie di immobili con limite di 1200 mc <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>PARTICOLARI INTERVENTI DI RECUPERO:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>RIQUALIFICAZIONE QUARTIERI ERP:</p> <ul style="list-style-type: none">• Incremento del 40% da destinare ad edilizia residenziale pubblica	<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• NO non residenziale• Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso• NO superamento indice fondiario di più del 50% <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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% <p>PARTICOLARI INTERVENTI DI RECUPERO:</p> <ul style="list-style-type: none">• NO modifica di destinazione d'uso per gli edifici con attività economiche• NO totale demolizione e ricostruzione

 POSSIBILITA'	LIMITI 
<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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	<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 
<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>I DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tutte le tipologie di immobili• SI edifici sia in corso di realizzazione che con titolo abilitativo ottenuto <p>INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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	<p>AMBITO DI APPLICAZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• Facoltà dei Comuni di escludere l'applicazione della legge in tutto il territorio <p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>RIDUZIONE ONERI CONCESSORI:</p> <ul style="list-style-type: none">• Riduzione del 20% solo se superamento delle barriere architettoniche

 POSSIBILITA'	LIMITI 
<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tutte le tipologie di immobili con limite di 1000 mc• possibilità di monetizzare le aree a standard in caso di impossibile reperimento <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tutte le tipologie di immobili• possibilità di monetizzare le aree a standard in caso di impossibile reperimento <p>Interventi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none">• SI edifici condonati• SI immobili in aree a vincolo paesaggistico che siano in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi previa delibera del Comune <p>INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA:</p> <ul style="list-style-type: none">• Incrementi fino al 45% se si delocalizzano edifici anche con destinazione non residenziale che sorgono su aree a vincolo paesaggistico o zone protette	<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• NO non residenziale• Solo in contiguità del fabbricato• NO modifica destinazione d'uso• Cessione aree standard in corrispondenza dell'aumento volumetrico <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• Solo su edifici prevalentemente a destinazione residenziale (75% della volumetria)• NO modifica destinazione d'uso• Cessione aree standard in corrispondenza dell'aumento volumetrico



POSSIBILITA'

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

LIMITI



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%.

 POSSIBILITA'	LIMITI 
<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• SI ampliamento con corpo edilizio separato• SI immobili vincolati previo assenso delle autorità preposte <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tutte le tipologie di immobili• SI residenziale e non residenziale• NO limite volumetria per l'ampliamento• SI immobili vincolati previo assenso delle autorità preposte	<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• Solo uni-bifamiliari• No non residenziale• NO deroga altezze massime, numero di piani e di stanze previste dagli strumenti urbanistici e da norme di legge• condizionato all'esecuzione di un progetto unitario di riqualificazione dell'intero immobile che preveda il rifacimento dei prospetti• Nessuna previsione per la modifica di destinazione d'uso <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• Intervento su area di sedime diversa ricadente all'interno della stessa proprietà• No mutamento di destinazione d'uso, salvi i cambi autorizzati dal Comuni <p>TITOLO ABILITATIVO:</p> <ul style="list-style-type: none">• Permesso di costruire

 POSSIBILITA'	LIMITI 
<p>AMBITO DI APPLICAZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• NO facoltà dei Comuni di escludere gli interventi in relazione a specifici immobili o ambiti del territorio <p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tutte le tipologie di immobili fino a 350 mq di superficie utile lorda <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tutte le tipologie di immobili• NO limite di volumetria per l'ampliamento <p>TITOLO ABILITATIVO:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sempre DIA	<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 
<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tutte le tipologie di immobili fino a 350 mq di superficie utile coperta• SI residenziale e non residenziale <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tutte le tipologie di immobili• NO limite di volumetria per l'ampliamento• SI residenziale e non residenziale <p>TERMINI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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	<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>RIDUZIONI ONERI CONCESSORI:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nessuna riduzione



POSSIBILITA'

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

RIDUZIONI ONERI CONCESSORI:

(Del.Gr n. 3753/2009)

- Previste ulteriori riduzioni (50%) 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
- **NO** oneri nel caso in cui a seguito degli interventi siano integralmente rimosse dagli edifici le coperture di materiali contenenti amianto.

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

LIMITI



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 
<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>Interventi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>TITOLO ABILITATIVO:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sempre DIA <p>RIDUZIONI ONERI CONCESSORI:</p> <ul style="list-style-type: none">• I Comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico se si utilizzano tecniche di risparmio energetico, bioedilizia, energie rinnovabili	<p>AMBITO DI APPLICAZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• Consentiti purché situati in zona territoriale propria• NO modifica della destinazione d'uso

 POSSIBILITA'	LIMITI 
<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>TERMINI:</p> <ul style="list-style-type: none">• NO limite temporale	<p>AMPLIAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>TITOLO ABILITATIVO:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. Esenzione totale dal pagamento degli oneri concessori qualora si proceda alla rimozione integrale degli elementi in amianto. 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".

Prov. Aut. Bolzano: nessun limite temporale per la realizzazione degli interventi.

PIANO CASA 2
LE REGOLE POSTE DAI COMUNI

Piano casa: le regole poste dai Comuni



PIEMONTE – LR n. 20/2009

Le esclusioni previste dalla legge

- ✓ edifici in assenza o difformità dal titolo abilitativo
- ✓ edifici nei centri storici o nelle aree esterne d'interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti
- ✓ monumenti isolati, singoli edifici, civili o di architettura rurale, di valore storico-artistico o ambientale o documentario
- ✓ edifici nei parchi nazionali o in aree protette
- ✓ aree individuate dai piani regolatori in classe di pericolosità III a)
- ✓ rustici (ex LR 9/2003)
- ✓ edifici sui quali è applicata la LR 21/1998 sul recupero dei sottotetti

Negli edifici ricadenti all'interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico sono ammessi gli interventi di ampliamento, fatto salvo l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

Le prescrizioni previste dalla legge

Per la realizzazione degli ampliamenti e delle demolizioni ricostruzioni è previsto dalla legge il rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e tra edifici, dei parametri qualitativi vigenti e

dell'indice di permeabilità dei suoli, fissati dagli strumenti urbanistici, nonché il rispetto del limite di densità fondiaria fissato dall'articolo 23, comma 2, della LR 56/1977. E' invece possibile derogare all'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano.

Le facoltà assegnate ai Comuni

I comuni possono, nel termine perentorio di 60 giorni dall'entrata in vigore della legge (termine scaduto il 29/9/2009) **disporre l'esclusione** dell'applicazione degli articoli 3 e 4 (interventi di ampliamento e demolizione ricostruzione) *in tutto o in parte* del territorio comunale.

Possono, inoltre, indicare i parametri quantitativi e qualitativi stabiliti dagli strumenti urbanistici non derogabili per la realizzazione dei suddetti interventi.

Le principali scelte dei Comuni

Comune	Delibera
Torino	<p>Conferma l'esclusione, già prevista dalla legge, di poter realizzare gli interventi nei centri storici o comunque sugli edifici caratterizzanti il tessuto storico.</p> <p>Escluse inoltre le aree: destinate a servizi, a viabilità, interessate da fasce di rispetto o infine classificate come zone boscate. Dispone l'inderogabilità dell'altezza massima consentita dal regolamento edilizio per gli edifici posti a levante del fiume Po.</p> <p>Per i fabbricati con piano pilotis realizzati in allineamento al filo stradale, pubblico o privato: la trasformazione in residenza può avvenire solo previa realizzazione di un porticato di uso comune, di larghezza minima pari a metri 3, posizionato lungo i citati allineamenti e protetto da cancellata lungo la via.</p>
Alba	<p>Escluse le aree che presentano i caratteri geomorfologici o idrogeologici che li rendono inadatti ad ospitare gli incrementi volumetrici nonché le aree aventi determinate caratteristiche di unitarietà e funzionalità o aventi densità già prossime ai limiti inderogabili di cui all'art. 23 LR 56/1977. Esclusi, ad esempio, tutti i lotti catastali ricomprendenti edifici a schiera.</p> <p>Ammessi gli interventi anche nelle aree agricole collinari con il solo obbligo di rispettare le altezze massime previste per quelle zone.</p> <p>La delibera fa, infine, salve le disposizioni vigenti sia qualitative che quantitative che regolano gli interventi fatta eccezione per quelle strettamente necessarie all'applicazione della deroga.</p>

EMILIA ROMAGNA – LR n. 6/2009



Le esclusioni previste dalla legge

- ✓ edifici nei centri storici
- ✓ edifici situati nelle zone di tutela naturalistica, nel sistema forestale e boschivo, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e nelle zone di tutela della costa e dell'arenile;
- ✓ edifici all'interno delle aree dei parchi e delle riserve naturali
- ✓ edifici situati sul demanio statale, regionale, provinciale e comunale;
- ✓ qualsiasi altra area sottoposta dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica a vincolo di inedificabilità assoluta, ovvero destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167
- ✓ zone classificate a rischio idrogeologico molto elevato
- ✓ abitati da trasferire e da consolidare, ferma restando la possibilità di attuare gli interventi ammessi dalle relative perimetrazioni;
- ✓ edifici posti nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante qualora gli edifici stessi risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal DM 9 maggio 2001;
- ✓ unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi entro il 31 marzo 2009, nonché unità immobiliari, totalmente o parzialmente abusive soggette a ordine di demolizione emanato entro la stessa data. Le superfici utili lorde realizzate abusivamente per le quali sia stata applicata e versata alla data del 31 marzo 2009 la sanzione pecuniaria sono decurtate dall'ampliamento ammissibile.

Le facoltà assegnate ai Comuni

Entro il termine perentorio di 60 giorni dall'entrata in vigore della legge (termine scaduto il 21 settembre 2009) i Comuni possono prevedere **ulteriori limiti e condizioni di applicazione** delle norme relative agli ampliamenti e alle demolizioni e ricostruzioni 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 in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso loro grado di saturazione edilizia.

Le prescrizioni previste dalla legge

Per la realizzazione degli ampliamenti e delle demolizioni ricostruzioni è previsto dalla legge il rispetto della distanza minima dai confini e dagli edifici, dell'altezza massima dei fabbricati e dei limiti inderogabili di densità edilizia; dei vincoli di inedificabilità e delle 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.

Le principali scelte dei Comuni

Comune	Delibera
Ravenna	Con alcune specificazione la delibera conferma le esclusioni previste dalla legge.
Bologna	La delibera conferma le ipotesi di esclusione degli interventi, già individuate dalla legge. Esclusi dagli interventi anche gli edifici posti negli ambiti rurali e ambientali. Ammessi, a certe condizioni, gli interventi su edifici aventi "interesse documentale". Per quanto riguarda la demolizione ricostruzione la delibera precisa che gli strumenti urbanistici vigenti non individuano né edifici incongrui né da de localizzare.
Ferrara	Esclude le aree agricole di rilievo paesaggistico e le zone individuate dal vigente PTCP di tutela dei corsi d'acqua. Si precisa che il limite di 350 mq di superficie utile lorda di edifici abitativi monofamiliari e bifamiliari o di "altra tipologia edilizia", ai fini dell'applicazione dell'art. 53 (interventi di ampliamento) deve essere inteso come riferito all'unità residenziale avente una propria autonomia ancorché contigua o adiacente o in aderenza (termini da intendersi a questi fini come sinonimi) ad altro edificio, ma senza parti comuni o condominiali. Per l'ottenimento del titolo abilitativo (DIA) si prevede l'obbligo del parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio. Ammessa la monetizzazione degli standard. Ribadisce anche l'obbligatorietà (già prevista dalla legge) delle urbanizzazioni primarie mancanti.
Parma	Con alcune specificazione la delibera conferma le esclusioni previste dalla legge. Gli ampliamenti possono essere realizzati per incrementare sia la superficie utile che quella accessoria (es. possibilità di aumentare il numero o la superficie dei vani abitabili esistenti o realizzare di nuove autorimesse). Ammessi gli interventi su casa schiera previo assenso scritto dei proprietari confinanti. Può essere aumentato il numero delle unità immobiliari ma in tal caso debbono essere destinate per almeno 10 anni alla locazione a canone calmierato. Le superfici condonate rientrano nel calcolo della superficie su cui calcolare la percentuale di ampliamento ammissibile. Obbligatorio il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ai fini del rilascio del titolo abilitativo. Esclusa la cumulatività degli incrementi riconosciuti in via straordinaria dalla legge regionale con quelli previsti dallo strumento urbanistico. E' tuttavia possibile realizzare gli interventi anche su edifici che hanno usufruito già dei benefici concessi dal regolamento urbanistico purché la fine lavori sia stata comunicata entro il 31/3/2009. Confermata la deroga (già prevista dalla legge) ai limiti più restrittivi posti dal

	<p>regolamento edilizio in materia di distanze altezze ecc. Resta fermo invece l'obbligo di rispettare le normative tecniche richiamate espressamente all'art.55, comma 8.</p> <p>Il contributo di costruzione deve essere calcolato sugli ampliamenti come fossero interventi di ristrutturazione e sulla demolizione ricostruzione come fosse nuova costruzione. La delibera non prevede riduzioni.</p>
Reggio Emilia	<p>Ammessi gli interventi all'interno di ambiti o comparti assoggettati a Piano attuativo la cui convenzione urbanistica sia ancora in corso di efficacia alla data del 31 marzo 2009 , qualora sia stata dichiarata la funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero comparto e che gli edifici realizzati abbiano comunicato la fine lavori alla data del 31 marzo 2009.</p> <p>Inoltre, l'applicabilità è consentita, in territorio rurale, agli interventi attuati da Imprenditori agricoli su edifici funzionali alle esigenze dell'impresa agricola e del suo conduttore. Restano ferme le esclusioni per gli edifici vincolati o presenti in zone di pregio ambientale e nei parchi campagna.</p> <p>Obbligatorio il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ai fini del rilascio del titolo abilitativo.</p> <p>Esclusa la cumulatività degli incrementi riconosciuti in via straordinaria dalla legge regionale con quelli previsti dallo strumento urbanistico.</p>
Comacchio	<p>Poche le zone ammesse per realizzare gli interventi in quanto, secondo quanto precisa la delibera, il territorio comunale è costituito in gran parte da ambiti caratterizzati da peculiarità di carattere paesaggistico ambientale.</p> <p>Previsto l'obbligo del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ai fini del rilascio del titolo abilitativo.</p>
Imola	<p>Conferma le ipotesi di esclusione degli interventi, già previste dalla legge regionale, sugli immobili con vincolo storico testimoniale anche se posti fuori dal centro storico. Esclusi poi gli interventi di ricostruzione conseguente la delocalizzazione in piani attuativi del PRG approvati, al fine di non compromettere l'impianto urbanistico e l'adeguatezza delle dotazioni territoriali.</p> <p>Mentre la ricostruzione conseguente la delocalizzazione in piani attuativi previsti dal PRG non ancora approvati, è ammessa a condizione che, contestualmente alla Dia venga presentato apposito progetto planivolumetrico per l'intero ambito, al fine di non pregiudicare la qualità urbanistica e l'impianto architettonico del futuro insediamento.</p> <p>Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento del 35% fuori dai centri abitati, l'incremento della superficie deve assicurare il rispetto del numero di unità immobiliari ammesse dalle N.T.A. del P.R.G.</p>
Cento	<p>In linea generale conferma le esclusioni, con ulteriori specificazioni (zona dell'alveo del fiume Reno, zone di rispetto cimiteriale e stradale ecc.), già previste dalla legge.</p> <p>La delibera specifica che per edifici esistenti devono intendersi edifici "abitati o abitabili" o con certificato di conformità edilizia. Esclusi quindi gli interventi su edifici fatiscenti o diroccati.</p> <p>Ribadisce anche l'obbligatorietà (già prevista dalla legge) delle urbanizzazioni primarie mancanti.</p>



UMBRIA – LR n. 13/2009

Le esclusioni previste dalla legge

- ✓ edifici nei centri storici
- ✓ edifici su aree soggette a inedificabilità assoluta
- ✓ edifici in zone agricole realizzati successivamente al 13/11/1997
- ✓ edifici in zone boscate
- ✓ edifici in zone a rischio frana e idraulico
- ✓ edifici in ambiti sottoposti a consolidamento abitati di cui all'art. 61 del Dpr 380/01
- ✓ edifici classificati come beni culturali o come edilizia speciale, monumentale o atipica
- ✓ aree sottoposte a vincolo paesaggistico
- ✓ immobili eseguiti in assenza del titolo abilitativo
- ✓ immobili ricadenti in zone omogenee o ambiti dove le normative o lo strumento urbanistico precludono la possibilità di realizzare ampliamenti o ristrutturazioni che riguardino la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Le facoltà assegnate ai Comuni

I Comuni entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge (termine scaduto il 29/08/2009) possono escludere l'autorizzazione agli interventi o stabilire limiti inferiori di ampliamento per specifici immobili o zone del territorio in ragione delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali nonché del grado di saturazione edilizia esistente.

Le prescrizioni previste dalla legge

Per la realizzazione degli ampliamenti e delle demolizioni ricostruzioni è previsto dalla legge l'obbligo di non superare l'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico, di assicurare il rispetto delle disposizioni sulle fasce stradali e ferroviarie.

Gli interventi di demolizione, ricostruzione e ampliamento di cui all'art. 35 sono, inoltre, subordinati al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nonché al rispetto delle normative vigenti in materia di dotazione territoriali e funzionali relativamente alle parti ampliate.

Le principali scelte dei Comuni

Comune	Delibera
Perugia	La delibera introduce ulteriori esclusioni in riferimento ad alcuni parti e ambiti del territorio quali: nelle riserve naturali, negli ambiti di protezione, in quelli di promozione economico-turistica e in quelli di interesse paesaggistico. Divieto anche per gli edifici sparsi di interesse storico e architettonico. Escluse le zone agricole di rispetto, quelle di elevato interesse paesaggistico e aree agricole urbane e periurbane.
Terni	In linea generale conferma le esclusioni, con ulteriori specificazioni, già previste dalla legge. Esclusi, ad esempio, gli edifici residenziali nelle zone di nuova trasformazione per attività produttive
Gubbio	Oltre alle esclusioni già previste dalla legge la delibera ne specifica di ulteriori in considerazione della specificità e delle peculiari emergenze del territorio comunale.
Foligno	La delibera ripropone con alcune specificazione gli ambiti e le zone di esclusione già indicate nella legge regionale.



VENETO – LR n. 14/2009

Le esclusioni previste dalla legge

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

Le prescrizioni previste dalla legge

Per la realizzazione degli ampliamenti la legge ammette anche interventi 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.

Le facoltà assegnate ai Comuni

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.

I Comuni possono stabilire **ulteriori incentivi di carattere economico** in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili.

Le principali scelte dei Comuni

Comune	Delibera
Venezia	<p>Anche in considerazione della peculiarità morfologica della città la delibera, oltre a confermare in linea generale le esclusioni già previste dalle legge la delibera specifica che gli interventi non possono essere realizzati in tutto il centro storico, nelle zone A del Lido e delle Isole sugli edifici considerati manufatti testimoniali della civiltà industriale.</p> <p>Per l'ampliamento sulle case a schiera la delibera precisa che il requisito dell'uniformità di cui all'art. 2 co. 4 della legge regionale deve intendersi come necessità che sia preservata, in seguito all'ampliamento, la coerenza delle forme architettoniche. A tal fine prevede l'obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio attraverso la presentazione di una istanza edilizia comune da parte di tutti i proprietari delle unità componenti la schiera. L'istanza di ampliamento comune non è necessaria in caso di ampliamento della superficie interna, anche attraverso l'utilizzo del sottotetto, delle singole unità immobiliari.</p> <p>La delibera impone poi il rispetto sia della normativa statale in materia di distanze e altezza sia delle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali.</p> <p>Nel caso in cui il PRG ammetta il cambio di destinazione d'uso la delibera consente che con un unico titolo abilitativo possa essere richiesto sia il mutamento sia l'ampliamento.</p> <p>In caso di ricostruzione dell'edificio a seguito di demolizione totale non è ammessa la delocalizzazione a meno che non lo imponga il rispetto delle norme relative alla distanza da edifici, strade, ferrovie, linee di alta tensione, allevamenti, discariche ovvero il rispetto di ambiti tutelati ai sensi della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004).</p>
Vicenza	<p>Diversamente da quanto previsto dalla legge regionale, il Comune non ammette deroghe alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti riguardanti le distanze dai confini, le distanze dalle strade, le distanze tra fabbricati. Non ammessi ampliamenti di annessi rustici se non in applicazione della L.R. 23/04/2004 n° 11. Per gli edifici residenziali in zona agricola l'intervento di ampliamento del 20% è calcolato sul volume urbanistico esistente nel limite massimo di assentibile di 160 mc. mentre per la demolizione ricostruzione è ammesso l'incremento del 30% ma entro il limite massimo di 240 mc.</p> <p>Al fine di non aggravare il carico urbanistico non sono consentiti l'aumento e il frazionamento delle unità immobiliari, (ad esclusione di interventi riguardanti la "prima casa"), salvo la realizzazione di alloggi in locazione convenzionata o di una o più nuove unità immobiliari destinate ai familiari di primo grado o di secondo grado del richiedente.</p> <p>Il mutamento di destinazione d'uso della porzione in ampliamento (non ammesso dalla legge regionale) è ammesso decorsi dieci anni dalla comunicazione di fine lavori (a tal fine dovrà essere prodotto atto unilaterale d'obbligo) salvo i casi in cui il cambio di destinazione d'uso sia compatibile e ammesso dallo strumento urbanistico vigente e sempreché ciò non comporti un carico urbanistico maggiore di quello determinato in sede di ampliamento.</p> <p>Nei condomini l'ampliamento è ammissibile previa autorizzazione dell'assemblea</p>

	<p>condominiale; nel caso in cui non sia possibile realizzarlo in aderenza al fabbricato principale, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato a condizione che lo stesso abbia carattere accessorio e pertinenziale.</p> <p>La delibera prevede ulteriori possibilità di usufruire della riduzione del 60% sul contributo di costruzione. Tale riduzione, infatti, oltre che sulla prima casa è applicata anche per gli interventi che comportano la realizzazione di unità immobiliari destinate a familiari di primo grado del richiedente nonché per gli interventi di ampliamento a destinazione residenziale che prevedano l'impiego di bioedilizia e/o l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, pannelli solari o fotovoltaici.</p> <p>La delibera contiene poi un elenco dettagliato di tutta la documentazione che è necessario allegare all'istanza di titolo abilitativo tra cui tra le altre cose anche la Dichiarazione in materia di terra e rocce da scavo.</p> <p>Per quanto riguarda l'ambito dell'applicazione della legge la delibera aggiunge ulteriori limitazioni: i fabbricati di valore storico testimoniale (gli edifici novecenteschi e ottocenteschi, le palazzine Liberty, alcuni edifici rurali).</p>
Rovigo	<p>Per quanto riguarda l'ambito di applicazione degli interventi le delibera esclude anche gli edifici dove vi siano attività industriali/artigianali rumorose, moleste, inquinanti, insalubri ricadenti in qualsiasi zona del PRG. Per le zone agricole precisa che la demolizione ricostruzione è possibile ma è subordinata alla procedura di cui all'Art.44 della L.R. 11/04.</p> <p>Viene chiarito che le "pertinenze" non sono cumulabili, ma alternative con gli interventi di ampliamento e demolizione ricostruzione.</p> <p>Prescritto il rispetto della distanza minima assoluta di m 10 tra corpi di fabbrica.</p> <p>Gli interventi di ampliamento (ad esclusione degli interventi destinati ad uso residenziale limitatamente alla prima casa) e demolizione ricostruzione sono subordinati al reperimento delle corrispondenti quantità di standard in relazione alle previsioni delle N.T.A. di PRG e secondo la destinazione dell'edificio e la zona territoriale omogenea nel quale ricade; qualora ciò non fosse possibile è ammessa la monetizzazione.</p> <p>La delibera contiene poi un elenco dettagliato della documentazione che è necessario allegare alla Dia, quale a titolo di esempio,: relazione statico strutturale sugli effetti dell'intervento in relazione all'edificio esistente nei casi di demolizione ricostruzione, per gli edifici a schiera, un atto di impegno sottoscritto da tutti i proprietari della schiera di accettare l'ampliamento richiesto anche da uno solo dei singoli proprietari e di provvedere ad effettuare l'eventuale futuro ampliamento, con le stesse modalità tipologiche e di uso dei materiali utilizzati dal primo richiedente; - per le unità inserite in edifici condominiali, copia della delibera di assenso del condominio alla realizzazione dell'intervento o degli altri proprietari dell'edificio se il condominio non è costituito.</p>
Verona	<p>Nel disciplinare le modalità di attuazione degli interventi nell'ambito del territorio comunale il regolamento del Consiglio pone una serie di condizioni. Qualora l'ampliamento riguardi case a schiera, è necessario presentare un progetto architettonico unitario sottoscritto da tutti gli aventi titolo. Il progetto assentito potrà comunque essere realizzato anche per parti purché corrispondenti alle singole unità edilizie che compongono la schiera, ammettendo inoltre tempi diversi per l'ampliamento di tali singole unità edilizie.</p> <p>Con gli interventi di ampliamento è possibile il frazionamento in più unità edilizie</p>

	<p>rispetto a quelle esistenti ad eccezione degli ampliamenti eseguiti sulla prima casa a meno che le unità edilizie abitative aggiuntive vengano utilizzate dai familiari.</p> <p>Gli aumenti in termini di volume o superficie coperta derivanti dall'applicazione della LR 14/2009 non incidono sul dimensionamento degli strumenti di pianificazione generale vigenti (PRG – PAT – PI), né comportano alcuna limitazione o variazione alle potenzialità insediative degli stessi; pertanto tali ampliamenti vanno considerati come indipendenti dal dimensionamento della strumentazione urbanistica vigente e ancorché calcolati sulle caratteristiche degli edifici esistenti, in aggiunta alle eventuali capacità insediative residue di piano.</p> <p>Qualora l'ampliamento degli edifici esistenti riguardi superfici accessorie (quali ad esempio: poggioli, terrazze, porticati, ecc.), non costituenti volume edilizio o superficie coperta, operano per lo stesso le medesime percentuali ammesse per quest'ultimi. L' ampliamento delle superfici accessorie non riduce quello ammesso in termini di volume o superficie coperta.</p> <p>Infine, qualora sia necessario diminuire le distanze dal confine di proprietà, ciò è ammesso mediante atto di consenso registrato e trascritto tra gli aventi titolo interessati, in tutto il territorio comunale.</p> <p>Per quanto riguarda l'ambito di applicazione della legge sono confermate tutte le esclusioni già da questa fissate. In più vengono fissate ulteriori condizioni per gli interventi relativamente a specifiche zone del territorio comunale come: gli ambiti dei parchi o per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale; gli edifici ricadenti in ambiti strategici per la riqualificazione, riconversione e ristrutturazione delle aree produttive di Verona Sud; edifici che presentano caratteristiche di archeologia industriale; le Ville Venete, di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto.</p>
Treviso	<p>Molte le restrizioni poste dalla delibera. Oltre, infatti, a quelle già previste dalla legge sono stati esclusi gli interventi nelle zone D (produttive) zone F (servizi di interesse generale) e negli ambiti PIRUEA (programmi di riqualificazione urbana). Inoltre, gli interventi non possono essere realizzati su edifici situati nelle fasce di rispetto (es. cimiteriale, fluviale, impianti di depurazione) e negli ambiti vincolati; su edifici ubicati in ambiti di vincolo preordinato all'esproprio (ancorché decaduto).</p> <p>Per quanto riguarda le condizioni per gli interventi (ad esclusione di quelli sulle prime case per cui non vi sono ulteriori prescrizioni) la delibera prevede che qualora l'ampliamento debba essere realizzato con la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, dovrà essere costituito un vincolo pertinenziale con l'edificio principale.</p> <p>In caso di deroga alle distanze dai confini dovrà essere allegato l'assenso del proprietario confinante.</p> <p>L'eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria deve essere assunto come atto unilaterale d'obbligo non dà diritto a scomputo dai corrispondenti oneri di urbanizzazione.</p> <p>L'ampliamento delle case a schiera è ammesso a condizione che venga presentata un'unica istanza da parte di tutti i proprietari.</p> <p>La delibera riduce poi del 10% le percentuali di incremento previste dalla legge per la demolizione ricostruzione.</p> <p>Per tutti gli interventi di ampliamento alla Dia deve essere allegata una relazione firmata dal professionista abilitato con la quale siano messe in evidenza le criticità</p>

	<p>dell'edificio dal punto di vista sismico e si dimostri contestualmente che l'intervento è volto a migliorare le prestazioni strutturali dell'edificio originario in materia di normativa anti sismica.</p>
Padova	<p>Innanzitutto, la delibera precisa che gli interventi disciplinati negli articoli 2 e 3 della legge (ampliamento e demolizione ricostruzione) devono essere intesi come aggiuntivi rispetto alla eventuale potenzialità residua del P.R.G. vigente.</p> <p>E' ammessa la deroga alle previsioni degli indici di edificabilità, altezze massime di zona e distacchi dai confini e tra fabbricati alle condizioni stabilite nella delibera stessa.</p> <p>Con gli interventi di ampliamento è ammessa la formazione di nuove unità immobiliari. Sempre per tale tipologia di interventi la delibera richiede che se non sono ricompresi in zone soggette a PUA è richiesta la seguente dotazione di parcheggi: 1) per gli interventi residenziali che comportano aumento di unità immobiliari: almeno un posto auto privato, anche scoperto, di dimensione minima di 10 mq per ciascuna unità immobiliare; 2) per gli interventi a destinazione non residenziale comportanti aumento della S.L.P.: almeno 1 mq/2,5 mq. di nuova S.L.P. di parcheggi pubblici o di uso pubblico.</p> <p>Gli interventi attuati mediante P.U.A. devono, invece, prevedere la dotazione di aree a servizi (standard) stabilita dalla L.R.11/2004 e/o dal P.R.G.</p> <p>Per le strutture commerciali di vendita esistenti l'ampliamento, nei limiti fissati dalla legge, è consentito unicamente per i negozi di vicinato e le medio-piccole nei casi di edifici a destinazione mista (residenziale-non residenziale) gli interventi di ampliamento devono rispettare, proporzionalmente, i limiti fissati dalla Legge.</p> <p>La localizzazione dell'edificio ricostruito deve mantenere un rapporto con il suo sedime originario con esclusione quindi della possibilità di ricomporre il volume in altra posizione, anche nella stessa area di proprietà, fatti salvi eventuali scostamenti finalizzati al rispetto o al ripristino dei distacchi dai confini, dai fabbricati contermini e dalla strada.</p> <p>Oltre agli ambiti di esclusione già indicati dalla legge la delibera elenca ulteriori aree o zone in cui gli interventi non trovano applicazione tra cui ad esempio gli edifici esistenti, esterni al centro storico, costruiti in data antecedente al 1942 che presentano elementi tipologici e/o particolari connotazioni di valore storico-culturale, ovvero costituiscono una unitarietà costruttiva e/o morfologica (stesso periodo, progetto unitario, identità di immagine).</p> <p>In alcuni casi poi la presentazione della D.I.A per l'esecuzione dell'intervento può avvenire solo successivamente all'ottenimento di un parere positivo su progetto preventivo ovvero di un progetto architettonico unitario assentito da tutti i proprietari, in particolare per quanto riguarda le case a schiera e gli edifici composti da più unità immobiliari.</p> <p>Gli interventi in zona agricola sono ammessi e possono prevedere la creazione di nuove unità immobiliari solo nel caso in cui siano destinate ad abitazione principale di parenti fino al II° grado del proprietario che ha nella stessa casa la propria abitazione principale; è comunque consentito l'ampliamento del 20% degli annessi rustici limitatamente a quelli legati alla conduzione del fondo.</p>
Bassano del Grappa	<p>La delibera introduce ulteriori limiti e modalità applicative per la realizzazione degli interventi.</p> <p>Precisa, innanzitutto, quali sono le aree e gli immobili esclusi dall'ambito di</p>

applicazione della legge. Chiarisce, inoltre, che gli interventi devono rispettare le norme di PAT/PRG/PI e regolamentari in genere, applicate in via ordinaria, fatte salve alcune specifiche deroghe. Tutti gli interventi devono, ad esempio, rispettare le altezze stabilite dal PRG/PI. Per i fabbricati residenziali è, tuttavia, consentito l'aumento dell'altezza in deroga a quella prescritta per la zona dal PRG/PI, fino ad un massimo di 1.50 ml.

Per attuare gli interventi di ampliamento, in edifici con più unità integrate o con tipologia a schiera con tre o più unità immobiliari, il progetto dovrà riguardare l'intero complesso edilizio con la finalità di preservare l'unitarietà dei caratteri stilistici e formali, inoltre nel rispetto delle norme del codice civile e del regolamento condominiale. Una volta rispettate le condizioni sopra citate gli interventi possono essere eseguiti anche singolarmente.

Non ammesso il trasferimento e la concentrazione di cubatura tra unità edilizie.

Previsti sconti sul contributo di costruzione: del 60% nel caso di edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione; del 20 % nel caso di interventi che prevedono la bonifica/rimozione di manufatti contenenti amianto.



LOMBARDIA – LR n. 13/2009

Le esclusioni previste dalla legge

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

Le prescrizioni previste dalla legge

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.

Le facoltà assegnate ai Comuni

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**. Possono, individuare aree specifiche, tra quelle classificate a destinazione produttiva secondaria, nelle quali ammettere la sostituzione edilizia, con eventuale incremento volumetrico, di edifici produttivi esistenti. Infine, possono riconoscere una **riduzione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione** anche distintamente per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario.

Qualora i Comuni non abbiano deliberato nulla entro la data del 15 ottobre 2009 si applica in ogni caso una riduzione del 30% del contributo di costruzione. Nel caso di immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione, ridotti del 50%.

Le principali scelte dei Comuni

Comune	Delibera
Milano	<p>La delibera specifica nel dettaglio parti del territorio escluse dall'ambito di applicazione degli interventi in quanto considerate meritevoli di tutela conservazione o trasformazione coordinata. Inserite, ad esempio, le aree comprese all'interno del perimetro del Parco Nord di Milano.</p> <p>Esclusa l'applicabilità della legge anche riguardo ai Piani attuativi e agli atti di pianificazione negoziata le cui convenzioni siano state già stipulate e siano in corso di attuazione.</p> <p>Gli interventi di utilizzo del patrimonio edilizio esistente (ai sensi dell'art. 2 della legge) possono essere realizzati nelle aree individuate dalla delibera purché siano mantenuti all'interno dell'involucro edilizio costituito dall'edificio preesistente.</p> <p>La delibera richiede, in caso di interventi di sostituzione edilizia, il reperimento obbligatorio degli spazi per parcheggio (ai sensi dell'art. 41 sexies L. 1150/1942) nonché un congruo equipaggiamento a verde.</p> <p>Non ammessa la monetizzazione.</p>
Brescia	<p>Ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 co. 5 la delibera individua le zone artigianali e produttive dove è possibile realizzare gli interventi di sostituzione edilizia. Dette aree caratterizzate da strutture artigianali e produttive medio piccole e già dotate di ampia viabilità e aree di parcheggio e sosta possono, infatti, costituire un fattore di positiva riqualificazione, sia urbanistica che degli ambienti di lavoro.</p> <p>La riduzione del contributo di costruzione viene graduata in funzione dei tipi di interventi: recupero funzionale (ex art. 2) - 10%; ampliamento - 30% e - 50% nel caso in cui non vi sia aumento delle unità immobiliari; sostituzione - 50%; esenzione totale per gli interventi speciali di riqualificazione urbana.</p> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia, con o senza bonus volumetrico, dovranno garantire la dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima di un box o posto macchina per alloggio. Per quanto riguarda, invece, il parametro del verde questo dovrà essere garantito nei limiti delle oggettive possibilità del lotto.</p> <p>In riferimento all'articolo 3, comma 1, lettera a), esclusivamente ai fini di applicazione della legge 13/09, la delibera chiarisce che le case a schiera, in quanto unità immobiliari con autonomia di accesso e di distribuzione interna (orizzontale e verticale su più livelli), con pertinenze esclusive e prive di parti comuni intese come cortili, giardini, portici e logge, sono da intendersi quali edifici unifamiliari.</p>
Mantova	<p>La delibera amplia la casistica delle esclusioni. Gli interventi disciplinati dalla legge non possono, infatti, essere realizzati: in ambiti ed edifici soggetti a vincoli ministeriali ex D.Lgs. n. 42/2004, ambiti di parchi e riserve e ambito oggetto di riconoscimento UNESCO del luglio 2008; in ambiti sottoposti o da sottoporre a pianificazione attuativa nel PRG 2004; in ambiti a specifica destinazione produttiva occupati da grandi industrie e ambito del sito d'interesse nazionale 'Laghi di</p>

	<p>Mantova e Polo Chimico' nei quali non è ammessa la sostituzione edilizia di edifici industriali-artigianali per motivi di compatibilità ambientale e di criticità igienico-sanitarie legate alle matrici ambientali e all'interazione con il contesto infrastrutturale e territoriale del Comune.</p> <p>Al fine di assicurare adeguati spazi per parcheggi la delibera prevede la necessità che siano individuate su suolo privato, asservito alle costruzioni oggetto di intervento, aree scoperte o coperte da riservare alle auto in ragione di 1 mq ogni 3,3 mq di superficie lorda ottenuta mediante l'attuazione della legge.</p> <p>Per quanto riguarda la previsione di sconti sul contributo di costruzione la delibera riconosce unicamente una riduzione degli oneri di urbanizzazione pari al 5%.</p>
Varese	<p>La delibera conferma le esclusioni già previste dalla legge e ne aggiunge altre. Gli interventi di ampliamento, ad esempio, non possono essere realizzati: su edifici e complessi edilizi di interesse storico, architettonico e ambientale esterni ai nuclei storici; immobili entro zone di interesse storico-ambientale interne al perimetro del parco Campo dei Fiori; le zone AV ossia Ville e parchi e relative sottozone; le zone interessate da proposte di programmi integrati di intervento che abbiano già avviato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica e da piani attuativi già adottati dal Consiglio Comunale.</p> <p>Le sostituzioni edilizie non possono invece essere realizzate: su complessi costituiti da edifici, spesso di dimensioni rilevanti, con parco o giardino, edificati in epoca recente che generalmente non presentano interesse dal punto di vista storico ma costituiscono una componente significativa del paesaggio urbano; nelle zone B2-B3-B4-B5 in quanto il PRG vigente le individua come zone sature e di completamento; nelle zone D3 (Attività commerciali), E (Zone agricole e boscate), SO (Attrezzature alberghiere e ricreative), SS (Attrezzature private per il tempo libero, lo spettacolo e lo sport) in quanto si tratta di azzonamenti destinati specificatamente dal PRG ad ospitare funzioni non residenziali di interesse cittadino o territoriale.</p> <p>Ridotta drasticamente la possibilità prevista dall'art. 4 della legge regionale di riqualificare gli immobili di Erp. La delibera riduce, infatti, dal 40% al 5% l'incremento di volumetria assentibile e realizzabile da parte degli enti pubblici proprietari di edifici ERP. La motivazione sarebbe quella di evitare squilibri sul territorio, generati da una consistente capacità edificatoria relazionata alla consistenza volumetrica esistente sul territorio destinata ad edilizia residenziale pubblica (costituita da circa 2000 alloggi).</p> <p>Prevista, infine, una riduzione sia degli oneri di urbanizzazione sia del costo di costruzione per gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente nei centri storici di antica formazione (-30%) per gli interventi di sostituzione edilizia nel centro storico con realizzazione di sistemi di risparmio energetico (dal 20 al 40%); per gli interventi di sostituzione edilizia nelle zone D1 e D2 (- 50%); per gli interventi di ampliamento edifici esistenti se il ricorso ai sistemi di risparmio energetico riguardano l'edificio oggetto di ampliamenti nella sua totalità (dal 20 al 50%).</p>
Como	<p>Escluse dall'ambito di applicazione degli interventi una serie di zone per motivi storici, paesaggistico-ambientali ed urbanistici.</p> <p>Prevista poi sia una riduzione del 30% del contributo di costruzione limitatamente agli interventi di sostituzione ed ampliamento degli edifici produttivi sia una</p>

	<p>riduzione del 10% per tutti gli altri edifici. Per gli immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione, il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione, ridotti del 50 per cento.</p> <p>La delibera conferma la necessità già prevista della legge di reperire i necessari spazi per parcheggi e spazi a verde ma non ammette la monetizzazione. Se tale obbligo non può essere soddisfatto non potranno essere eseguiti gli interventi.</p>
Cremona	<p>Escluse dall'ambito di applicazione degli interventi una serie di zone per motivi storici, paesaggistico-ambientali ed urbanistici.</p> <p>Previste, inoltre, una serie di prescrizioni. Per quanto riguarda il reperimento di parcheggi, fatti salvi i rapporti previsti dalla L. 122/89 (1mq ogni 10 mc) e dal PGT (1 mq ogni 3,33 mq di Slp), nei casi di sostituzione di edificio esistente dovrà essere reperita almeno una autorimessa per ogni unità immobiliare sul lotto di pertinenza o su lotti limitrofi. Per gli interventi effettuati all'interno del centro storico non dovranno essere reperiti ulteriori spazi a verde, oltre a quelli già previsti mentre fuori dal centro storico dovrà essere reperito almeno il 20% della superficie fondiaria da destinare a verde per interventi riguardanti gli edifici unifamiliari e bifamiliari ed il 15 % della superficie fondiaria da destinare a verde per interventi riguardanti edifici diversi dai precedenti. Tale superficie a verde potrà essere ricavata, oltre che sulle aree di pertinenza privata, anche mediante l'utilizzo delle coperture (tetti verdi) e mediante la realizzazione di pareti vegetali.</p> <p>Non è stata riconosciuta nessuna riduzione del contributo di costruzione.</p>
Pavia	<p>Escluse dall'ambito di applicazione degli interventi una serie di aree per motivi storici, paesaggistico-ambientali ed urbanistici tra cui: aree storiche, aree per i servizi, aree agricole, aree di trasformazione, aree per la viabilità e le infrastrutture ecc.</p> <p>Individuate poi le aree dove ammettere la sostituzione edilizia.</p> <p>La delibera stabilisce inoltre che qualora non sia possibile assicurare il reperimento di spazi per parcheggi o di spazi a verde non essendo ammissibile la monetizzazione non si potranno effettuare i relativi interventi.</p> <p>La riduzione del 30% del contributo di costruzione si applica solo agli interventi su edifici a destinazione industriale o artigianale mentre per gli interventi su edifici residenziali può essere riconosciuta unicamente una riduzione pari al 5%. Tale riduzione è però cumulabile con quelle previste dal regolamento energetico ambientale.</p>
Monza	<p>La delibera elenca una serie di zone dove per motivi di rilevanza urbana e territoriale si ritiene di escludere l'applicabilità degli interventi al fine di non alterare il contesto urbano di tali aree.</p> <p>Per gli interventi di ampliamento e per la sostituzione degli edifici devono essere riservati spazi per parcheggio ai sensi dell'art. 41-sexies della L. n. 1150/1942 nonché, in caso di sostituzione edilizia deve essere assicurata anche la dotazione di area a verde in misura non inferiore al 70% dell'area a verde esistente prima della sostituzione dell'edificio.</p> <p>Non prevista, infine, nessuna riduzione del contributo di costruzione.</p>
Lodi	<p>Dall'ambito di applicazione del piano casa sono stati esclusi il centro storico e gli edifici assoggettati a valutazione di impatto paesistico.</p> <p>Prevista una riduzione del 10% per cento del contributo di costruzione.</p>



MARCHE – LR n. 22/2009

Le esclusioni previste dalla legge

- ✓ centri storici
- ✓ 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;
- ✓ aree inondabili e aree di versante in dissesto individuate dal Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale,
- ✓ immobili ricadenti nelle zone A, B e C dei parchi regionali e nazionali e nelle riserve naturali
- ✓ aree dichiarate inedificabili
- ✓ edifici privati che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico ed edifici anche parzialmente abusivi per i quali non sia intervenuto il condono.

Le facoltà assegnate ai Comuni

I Comuni, entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di entrata in vigore della legge (termine scaduto il 30/11/2009) 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.

Le prescrizioni previste dalla legge

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione possono essere realizzati 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.

Ammissa anche la 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 D.Lgs. 115/2008 e alla L.R. 14/2008 se finalizzati a realizzare il miglioramento energetico secondo quanto stabilito dal D.Lgs. 192/2005.

Se è impossibile reperire la quantità minima di aree da destinare ai suddetti standard è ammessa la monetizzazione.

Le principali scelte dei Comuni

Comune	Delibera
Ancona	<p>La delibera limita l'applicabilità della legge all'interno delle aree progetto Apc (aree progetto costruite) e Apl (aree progetto libere) previste dal Piano regolatore, salvo quelle completamente attuate o con convenzione scaduta. Esclusi anche gli edifici ricompresi in un piano attuativo adottato o ancora in vigore nonché infine i programmi di riqualificazione urbanistica di iniziativa privata.</p> <p>La delibera contiene anche un elenco di tutte le deroghe ammissibili in via straordinaria ai parametri urbanistici al fine di consentire la realizzare degli interventi.</p> <p>Prevista la possibilità di ricorrere alla monetizzazione per tutti gli interventi di ampliamento. Per le demolizioni e ricostruzioni, che non hanno un limite dimensionale, è prevista la monetizzazione per superfici inferiori ai 1000 mq mentre per gli interventi superiori a questo valore il Comune dovrà valutare l'eventuale proposta di cessione delle aree per la realizzazione degli standard.</p> <p>La delibera impone poi, per gli interventi di demolizione ricostruzione con ampliamento fino al 35% e contestuale mutamento d'uso a residenza, effettuati su edifici non residenziali, ubicati in zona omogenea B ed aventi volumetria superiore a 1750 mc, di riservare almeno il 15% della superficie utile ad alloggi sociali con canone d'affitto da convenzionarsi con il Comune.</p> <p>La realizzazione degli interventi comporta il versamento al Comune del contributo di costruzione in base alle riduzioni fissate dalla legge più l'importo della monetizzazione o nel caso in cui ciò sia previsto la cessione delle aree a standard.</p> <p>Diritti di segreteria incrementati del 50%.</p>
Ascoli Piceno	<p>Oltre a indicare gli ambiti storici dove sono esclusi gli interventi la delibera provvede a stabilire quali ulteriori parametri urbanistico edilizi possono essere derogati. Non derogabile la distanza dai confini.</p> <p>Per quanto riguarda il procedimento stabilisce che il rilascio dei titoli abilitativi deve essere sempre preceduto dalla monetizzazione delle aree a standard occorrenti per una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quella dell'intervento.</p>

Pesaro	<p>La delibera vieta la possibilità di effettuare interventi oltre che nei casi già contemplati dalla legge anche sugli immobili ricadenti nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi non ancora adottati o vigenti e sugli immobili sottoposti a restauro o risanamento conservativo. Gli interventi di ampliamento che comportano anche la trasformazione di superfici accessorie in superfici nette sono ammessi a condizione che garantiscano la dotazione di parcheggi ai sensi dell'art. 41 sexies L. 1150/1942 anche per la porzione trasformata ed inoltre assicurino la dotazione di parcheggi privati di uso pubblico richiesti dal vigente PRG oppure la loro monetizzazione.</p> <p>La delibera chiarisce che gli interventi possono essere realizzati in deroga a tutti i parametri urbanistici previsti dal regolamento edilizio ed alle previsioni dei piani urbanistici generali ed attuativi purché siano in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi.</p>
Urbino	<p>La delibera delimita l'ambito di applicazione degli interventi escludendo tutto il centro storico e una serie di edifici per ragioni storiche e paesaggistiche. Individua poi gli ulteriori parametri del PRG e del Regolamento edilizio che si rende necessario derogare al fine consentire una più ampia applicazione della legge (densità edilizia, indice di copertura, distanze tra edifici) .</p>
San Benedetto del Tronto	<p>La delibera amplia, rispetto alle previsioni della legge regionale, l'elenco delle aree o immobili sui quali non è ammissibile operare gli interventi.</p> <p>Stabilisce, inoltre, quali ulteriori parametri urbanistico edilizi possono essere derogati. Norme specifiche sono dettate per gli interventi sugli edifici siti nelle zone artigianali di completamento e di espansione, per le aree sdemanializzate all'interno delle zone destinate ad area portuale.</p> <p>La monetizzazione viene disciplinata in maniera differenziata, in base alle varie fattispecie previste dalla legge regionale. Relativamente agli interventi di ampliamento le aree destinate a standard di cui al D.M. 1444/1968 dovranno sempre essere monetizzate. Relativamente agli interventi di demolizione e ricostruzione, tenuto conto che la legge regionale non fissa un limite di cubatura massima per tali interventi, le aree a standard nel caso in cui abbiano superficie inferiore a mq.1.000, dovranno essere monetizzate. Per le aree da cedere con superficie superiore a mq. 1.000, il Settore Sviluppo del Territorio comunale dovrà valutare se accettare la proposta di cessione delle aree, non solo in base agli aspetti quantitativi, ma anche in base agli aspetti qualitativi delle aree che il richiedente sia in condizione di cedere (adeguatezza rispetto al tipo di standard da realizzare, conformazione delle aree ovvero irregolarità del loro perimetro o loro frammentazione, inclusione in aree private o non agevole accessibilità delle aree oppure distanza dalle altre aree a standard, presenza di servitù, impianti o caratteristiche geologiche o idrogeologiche delle aree da cedere che ne rendono difficile l'utilizzazione), o procedere alla loro monetizzazione.</p> <p>In presenza di interventi compresi in piani attuativi pubblici o privati la possibilità di reperimento delle aree o la loro monetizzazione sarà stabilita dai piani stessi.</p> <p>Il valore economico delle aree è determinato in riferimento ai valori medi delle aree fabbricabili del Comune ai fini della determinazione dell'imposta I.C.I.</p>

Fano	<p>La delibera vieta la possibilità di effettuare interventi oltre che nei casi già contemplati dalla legge anche nelle aree che, pur esterne al centro storico, contengono edifici e spazi scoperti con particolare valore storico architettonico e ambientale. Individua poi gli ulteriori parametri del PRG che si rende necessario derogare al fine di consentire una più ampia applicazione della legge (indice di permeabilità, distanze).</p> <p>Per quanto riguarda il reperimento degli standard la delibera prevede che nel caso di intervento diretto sia sempre ammessa la monetizzazione mentre in caso di piani attuativi, pubblici o privati, la possibilità di reperimento delle aree o la loro monetizzazione sarà stabilita dal piano stesso.</p>
------	---



LAZIO – LR n. 21/2009

Le esclusioni previste dalla legge

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

Le facoltà assegnate ai Comuni

I Comuni, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge (termine scaduto il 4/12/2009) possono **limitare o escludere** l'ammissibilità degli interventi per ragioni di particolari qualità urbanistiche o architettoniche. Possono, inoltre, 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.

In più possono applicare una **riduzione fino al 30% del costo di costruzione**.

Le prescrizioni previste dalla legge

Gli interventi di ampliamento devono essere realizzati 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.

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.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione l'altezza degli edifici non può superare l'altezza massima degli edifici contermini, fermo restando il rispetto delle distanze previste dalla normativa vigente.

Le principali scelte dei Comuni

Comune	Delibera
Roma	Per quanto riguarda l'ambito di applicazione degli interventi la delibera conferma le ipotesi di limitazione ed esclusione individuate dalla legge regionale. Si riconosce una riduzione del 30% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione per la demolizione-ricostruzione riguardante gli immobili adibiti a "prima casa". Per gli ampliamenti, sempre su prime case la riduzione del contributo di costruzione è invece del 15%. La delibera rinvia a un successivo provvedimento la individuazione degli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi di cui agli artt. 7 (ripristino ambientale) e 8 (riordino urbano delle periferie) della legge.
Ladispoli	La delibera chiarisce innanzitutto che nessun ambito viene ulteriormente escluso dall'applicabilità della legge. Prevista la riduzione degli oneri di urbanizzazione.



PUGLIA – LR n. 14/2009

Le esclusioni previste dalla legge

- ✓ zone A, a meno che gli strumenti urbanistici generali o gli atti di governo comunali ammettano gli interventi
- ✓ 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
- ✓ immobili di valore storico, culturale ed architettonico
- ✓ immobili ubicati nell'elenco di cui all'art. 12 Lr 14/2008
- ✓ immobili ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico
- ✓ ambiti territoriali estesi classificati "A" e "B" dal PUTT/p
- ✓ siti della Rete Natura 2000,
- ✓ aree protette nazionali e regionali
- ✓ zone umide
- ✓ ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e a elevata pericolosità geomorfologica

Le facoltà assegnate ai Comuni

I Comuni entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge (termine scaduto il 24/11/2009) possono **escludere** parti del territorio comunale dall'applicazione degli interventi in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica. Possono, inoltre, **perimetrare** ambiti ove gli interventi devono essere subordinati a specifiche prescrizioni e **definire parti del territorio nelle quali prevedere altezze massime diverse** da quelle prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti. Possono altresì 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.

Le prescrizioni previste dalla legge

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle distanze minime e altezze massime previste dagli strumenti urbanistici ovvero previste dal DM 1444/68.

Le principali scelte dei Comuni

Comune	Delibera
Lecce	<p>Escluso dall'ambito di applicazione della legge tutto il centro storico. Esclusi anche gli immobili realizzati ante 1950 e situati fuori dal centro storico nelle zone B. Confermate le altezze massime e le distanze minime prescritte dal regolamento edilizio.</p> <p>In relazione a quanto previsto dall'art.6, punto 2 lett. d) della legge la delibera chiarisce che, pur sussistendo all'interno delle aree marginali del territorio urbano, e specialmente nella zona costiera delle marine, casi di costruzioni che, benché formalmente legittime sotto il profilo urbanistico-edilizio, si pongono in termini oggettivi in contrasto con i valori tutelati dai vincoli paesaggistici che gravano sulle aree di che trattasi, l'obiettivo dell'armonizzazione di tali immobili con le caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi, deve essere perseguito, in considerazione del carattere di degrado diffuso di tali insediamenti, non tanto in relazione a singoli casi, avulsi dal contesto di riferimento, quanto piuttosto all'interno di un processo generale di tipo pianificatorio, potendo dunque essere razionalmente affidato al nuovo strumento generale comunale (P.U.G.), il cui procedimento formativo è già stato avviato dall'Amministrazione comunale.</p>
Francavilla Fontana	<p>Il regolamento predisposto dal Comune contiene sia l'elencazione delle aree non idonee alla possibilità di realizzare gli interventi sia una serie di indicazioni per la corretta applicazione della legge.</p> <p>Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto: della contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente, delle altezze massime e distanze minime previste dallo strumento urbanistico.</p> <p>Al fine di cogliere l'opportunità di migliorare il patrimonio edilizio esistente nelle aree definite di ambito B-rilevante dal PUTT/p il regolamento ritiene ammissibile la realizzazione degli interventi sugli edifici ad uso residenziale non costituenti patrimonio storico rurale (di epoca più recente) ad eccezione degli immobili e delle aree comunque ritenuti esclusi per il loro valore architettonico ambientale.</p> <p>Sono elencati, infine, tutti i documenti da allegare alla Dia.</p>
Nardò	<p>Il regolamento predisposto dal Comune contiene sia l'elencazione delle aree non idonee alla possibilità di realizzare gli interventi sia una serie di indicazioni per la corretta applicazione della legge.</p> <p>In particolare gli interventi non possono essere realizzati all'interno delle zone "A" del PRG; sulle masserie fortificate, le costruzioni e i ripari rurali, le ville e le dimore di riconosciuto valore storico e testimoniale, anche se non espressamente vincolate ai sensi di legge, ed in generale costruzioni di più di 100 anni.</p> <p>Il regolamento disciplina, inoltre, come calcolare la percentuale di ampliamento su edifici in tutto o in parte abusivi nonché su edifici legittimamente realizzati che in</p>

	<p>base alla normativa del PRG possono sviluppare ulteriore volume residuo.</p> <p>Per gli ampliamenti è consentito di derogare alle altezze massime previste dal PRG limitatamente ad un ulteriore piano, con esclusione delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, a condizione che sull'ultimo piano non siano realizzati ulteriori volumi emergenti, compresi i vani tecnici. In ogni caso l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere munita di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas.</p> <p>Anche gli interventi di demolizione-ricostruzione devono rispettare le distanze minime e gli altri parametri edilizi previsti dal PRG. E' consentito di derogare alle altezze massime limitatamente ad un ulteriore piano, con esclusione delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, a condizione che sull'ultimo piano non siano realizzati ulteriori volumi emergenti, compresi i vani tecnici.</p> <p>In deroga ai divieti di cui all'art. 6, comma 1, lettere e) e g) della legge, al fine di conseguire un miglioramento ambientale attraverso il recupero del patrimonio edilizio degradato, i benefici della legge sono estesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • agli ambiti "B" del PUTT/p non ricadenti in zona paesaggistica; • agli ambiti costieri ricadenti nel Piano di Recupero degli insediamenti abusivi – zone omogenee B26 del PRG. <p>Sono inoltre ammissibili in zona paesaggistica, con le medesime finalità di miglioramento ambientale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • gli interventi di ristrutturazione per i quali gli ampliamenti delle superfici utili abitative previsti dalla legge siano realizzabili esclusivamente mediante trasformazione di volumi con destinazione non residenziale legittimamente esistenti; • i soli interventi di cui all'art. 3 della legge, se eseguiti su edifici di recente costruzione in contrasto con le qualità ambientali dei luoghi, legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del PRG e che da tale data non abbiano subito ampliamenti. <p>Gli interventi sono soggetti al reperimento e cessione gratuita al Comune delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto.</p> <p>Solo in caso di indisponibilità, è ammessa la monetizzazione.</p> <p>Per gli ampliamenti devono essere reperiti spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq/10 mc della volumetria realizzata; qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le predette superfici a parcheggio, l'obbligo potrà essere soddisfatto alternativamente mediante il versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.</p> <p>Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volume di cui all'art. 4 della legge devono essere reperiti i parcheggi nella predetta misura minima di 1 mq/10 mc di costruzione per l'intero volume dell'edificio da realizzare, salvo le maggiori dotazioni anche per parcheggi pubblici richieste del PRG. Non è ammessa la compensazione in denaro.</p> <p>Sono elencati, infine, i documenti da allegare alla Dia.</p>
Altamura	<p>La delibera consente di derogare ad alcuni parametri del PRG.</p> <p>Ammette poi la possibilità di cumulare i benefici previsti dalla Legge 14/2009 con gli ulteriori ed eventuali benefici derivanti da altre leggi per finalità di recupero volumetrico e contenimento energetico.</p> <p>Ammessa la monetizzazione delle aree a standard e per parcheggi pertinenziali.</p>

Gioia del Colle	<p>Sono escluse dall'ambito di applicazione della legge le zone D1 D2 e D3 in quanto a destinazione produttiva. Gli interventi possono essere invece realizzati nei siti della Rete Natura 2000 ai sensi e con le procedure previste dal RR n. 24/2005 nelle aree già tipizzate dal PRG vigente quali zone omogenee B1 e B2.</p> <p>Per quanto riguarda il divieto di mutamento d'uso la delibera chiarisce che gli edifici oggetto degli interventi sono vincolati permanentemente alla destinazione residenziale.</p> <p>Ammissa la monetizzazione delle aree a standard e per parcheggi pertinenziali.</p> <p>La delibera indica, infine, i parametri del PRG cui è possibile derogare per la realizzazione degli interventi.</p>
Polignano a mare	<p>La delibera specifica le ulteriori zone escluse dall'ambito di applicazione della legge (es. zona di rispetto costiero, zona per attività portuali, ecc.). Detta, inoltre, altre prescrizioni per la realizzazione degli interventi in altre specifiche zone.</p>
Locorotondo	<p>La delibera individua le zone ed aree escluse dall'ambito di applicazione della legge. Gli interventi di demolizione ricostruzione non possono essere realizzati sugli immobili che abbiano caratteristiche tipiche dei luoghi quali fabbricati a trulli, masserie ecc.</p> <p>La delibera consente, a determinate condizioni la realizzazione degli interventi anche su immobili residenziali e relative pertinenze ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e in ambiti territoriali estesi tipo B del Putt/P.</p> <p>Per quanto riguarda, in particolare, la demolizione ricostruzione la delibera chiarisce che essa deve avvenire sullo stesso sedime esistente o, comunque, nelle vicinanze dello stesso, all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato preesistente. Se non diversamente previsto dal piano regolatore la ricostruzione può prevedere l'aumento del numero delle unità immobiliari ferma restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici.</p> <p>La demolizione ricostruzione non è comunque ammessa su quegli immobili che abbiano caratteristiche tipiche dei luoghi ad eccezione di quegli edifici che risultano crollati per almeno l'80% dell'area di sedime</p> <p>Tutti gli interventi se eseguiti in zona agricola devono rispettare integralmente la tipologia e i materiali originari.</p> <p>Non è ammessa la cumulabilità degli interventi</p>
Acquaviva delle Fonti	<p>La delibera amplia gli ambiti esclusi dall'applicazione della legge. Gli interventi non possono, infatti, essere realizzati anche nelle zone D (industriale e artigianale) e nelle zone F (zona di interesse generale) in considerazione della loro specifica destinazione "non residenziale".</p> <p>Ammissa la monetizzazione delle aree a standard di cui al DM 1444/1968.</p> <p>Per il reperimento degli spazi a parcheggio (in misura pari a 1 mq per ogni 10 mc) la monetizzazione è ammessa solo a seguito degli interventi di ampliamento.</p> <p>La delibera consente la deroga alle altezze massime previste dal vigente programma di fabbricazione. Per le zone E il limite alla deroga delle altezze viene fissato in metri 7.50. Non sono invece consentite deroghe alle distanze tra le costruzioni e dai confini previste dal programma di fabbricazione.</p>