

PIANO DI RILANCIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

*schede
di sintesi
dei testi normativi
di:*

L.R. Abruzzo

L.r. BASILICATA

pdl CALABRIA

pdl CAMPANIA

L.R. EMILIA ROMAGNA

pdl FRIULI VENEZIA GIULIA

L.r. Lazio

pdl LIGURIA

L.R. LOMBARDIA

pdl MARCHE

L.R. PUGLIA

L.R. PIEMONTE

pdl SARDEGNA

pdl SICILIA

L.R. TOSCANA

L.R. UMBRIA

L.R. VALLE D'AOSTA

L.R. VENETO

delibera PROV. AUT. BOLZANO

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 purchè 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

AMPLIAMENTI

Sono consentiti *in deroga agli strumenti urbanistici vigenti* ampliamenti per il **solo residenziale** con aumento del:

- **20%** del volume esistente per tipologie **uni-bifamiliari** o 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, **nel rispetto** delle **distanze minime** e **altezza massime** dei fabbricati;
- su edifici ubicati **in aree esterne** agli ambiti dichiarati a **pericolosità idraulica** e da **frana** elevata o molto elevata

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti *in deroga agli strumenti urbanistici vigenti* interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria esistente per il **solo residenziale**:

- **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** (la prevalenza è determinata nella misura minima del 70% dell'utilizzo dell'intero edificio) e in cui la parte restante sia compatibile con quello abitativo;
- per interventi che **non** importino **modifiche di destinazione d'uso** degli edifici;
- su edifici ubicati **in aree esterne** agli ambiti dichiarati a **pericolosità idraulica** e da **frana** elevata o molto elevata

E' possibile aumentare il numero delle unità immobiliari purchè 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

CONDIZIONI PER GLI INTERVENTI

Per gli interventi di ampliamento e gli aumenti conseguenti alla demolizione e ricostruzione è **obbligatorio** :

- l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano prestazioni energetico-ambientali e la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica. In mancanza non sarà certificata l'agibilità

LIMITAZIONI

Sia per gli edifici residenziali sui quali siano stati eseguiti interventi di ampliamento che per quelli che abbiano conseguito incrementi di volume a seguito della demolizione e ricostruzione **non si potrà modificare la destinazione d'uso** se non siano decorsi almeno **5 anni** dalla comunicazione dei lavori.

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

- 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

Nell'ambito delle aree urbane da riqualificare 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.

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 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

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 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 CONCESSORI

Trovano applicazione i casi di riduzione ed esonero del contributo di costruzione previsti dall'art. 30 della Lr 31/2002.

FRIULI VENEZIA GIULIA

AMPLIAMENTI

Sono consentiti *in deroga alle distanze, superfici e volumi previsti dagli strumenti urbanistici comunali* ampliamenti per il **solo residenziale**:

- **nel limite massimo di 200 mc**

Condizioni

Gli interventi di ampliamento **devono migliorare**:

- la qualità architettonica secondo le previsioni degli strumenti urbanistici comunali
- la qualità energetica secondo le leggi di settore

Gli interventi di ampliamento **non possono derogare**:

- alle specifiche disposizioni tipologiche-architettoniche e di allineamento degli edifici o di protezione del nastro stradale
- alle distanze minime previste dal codice civile
- alle prescrizioni in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche e paesaggio

Ammessi, **previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada, gli ampliamenti** degli edifici residenziali esistenti situati **nella fascia di rispetto della viabilità nel limite di 150 mc esclusivamente per l'adeguamento igienico-sanitario e funzionali e purchè il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto all'asse viario**. Il limite di 150 mc può essere raggiunto anche attraverso diversi interventi e non deve essere superato.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti *al di fuori delle zone A e B0 come individuate dagli strumenti urbanistici comunali*, interventi di ristrutturazione edilizia (tra cui demolizione e ricostruzione) con aumento della volumetria del **solo residenziale** :

- **35% del volume utile esistente**

Condizioni

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

- la qualità architettonica secondo le previsioni degli strumenti urbanistici comunali
- la qualità energetica secondo le leggi di settore

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

- alle specifiche disposizioni tipologiche-architettoniche e di allineamento degli edifici o di protezione del nastro stradale
- alle distanze minime previste dal codice civile
- alla prescrizioni in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche e paesaggio

INTERVENTI DI RECUPERO E INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

1) Interventi di recupero

Sono consentiti interventi di recupero a fini abitativi dei **sottotetti**:

- nelle **zone A e B0 o equiparate** sono ammessi, **senza modifiche alla sagoma** e in **deroga** ai limiti e parametri degli **strumenti urbanistici** e della Lr 44/1985, se contestuale ad interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo dell'edificio o parte di esso
- al di **fuori** delle **zone A e B0 o equiparate** sono ammessi, in **deroga agli indici e parametri urbanistici**, anche se prevedono un innalzamento della quota di colmo, variazione della pendenza di falda e apertura di finestre, lucernari, abbaini, terrazzi

2) Interventi in zona agricola

Sono consentiti, **nel rispetto degli indici e parametri dello strumento urbanistico**, interventi di **ampliamento e di ristrutturazione edilizia in zona agricola** che comportino la realizzazione di **una unità immobiliare** aggiuntiva su edifici destinati a residenza agricola, anche in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, purché:

- l'unità immobiliare sia destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado dell'imprenditore agricolo o coltivatore diretto
- il soggetto si obblighi mediante convenzione con il Comune ad un vincolo ventennale di divieto di alienazione dell'immobile nonché di concessione a terzi

Sono ammessi anche **interventi di ristrutturazione edilizia** sugli edifici **rustici** annessi alla residenza agricole con possibilità di **modifica della destinazione d'uso** in residenza agricola purché conservino requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale.

TITOLO ABILITATIVO

DIA → ampliamenti **fino al 20%**

Permesso di Costruire o Dia in alternativa al Permesso di costruire → ristrutturazione edilizia che importi:

- aumento unità immobiliari
- modifiche volume, sagoma e sedime
- nelle zone A e B0 o equiparate con mutamento di destinazione d'uso

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 è consentita nelle zone agricole limitatamente ai coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli a titolo professionale.

Non residenziale:

- **10%** per **artigianato, piccola industria, esercizi di vicinato (ex art. 24, comma 1, lett. a), n. 1 della Lr 33/99)** di superficie non superiore a **1000 mq** purchè venga mantenuta la destinazione d'uso per almeno **10 anni** e gli interventi siano subordinati all'installazione o 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, 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).

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

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 aumenti del:

- **30%** 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 alla data del **30 giugno 2009**.

Residenziale

- **35%** del volume esistente

Non residenziale

- **35%** del volume esistente

I Comuni possono approvare i suddetti interventi di demolizione e ricostruzione al fine di conseguire la riqualificazione urbanistica e ambientale degli edifici incongrui, mediante ricorso alla Conferenza di Servizi

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 i 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 atta 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

Le richieste devono essere presentate entro **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 e del Parco Regionale di Portofino.

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.

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 dei soli **edifici residenziali ultimati** alla data del **31 marzo 2005** 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 **assentiti 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

AMPLIAMENTI

Sono consentiti ampliamenti sia per il **residenziale** che per **uso diverso** dall'abitativo su edifici ultimati alla data del **1 febbraio 2007**.

Residenziale:

- **20 %** della volumetria su edifici aventi una volumetria non superiore a **1000 mc**

Non residenziale:

- **20%** della superficie coperta e comunque in misura non superiore a **200 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 coperta 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 su edifici aventi una volumetria non superiore a **1000 mc** se 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 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 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
- purché mantengano le destinazioni in atto 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 **uso diverso** dall'abitativo su edifici ultimati alla data del **1 febbraio 2007**.

Residenziale:

- **35 %** della volumetria esistente

Non residenziale:

- **35%** della superficie coperta 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
- **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

E' prevista la possibilità per **i soli edifici non residenziali** che la ricostruzione con ampliamento, previo assenso del Comune, avvenga su **area diversa**.

Per entrambe le tipologie:

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti:

- su edifici che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica
- 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
- purché mantengano le destinazioni in atto 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.

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

Sono 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, anche di volumetria superiore a **1000 mc.**

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)

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

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, dalla 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 il 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

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 purchè 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 purchè:

- 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

AMPLIAMENTI

Sono consentiti, *anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici*, ampliamenti dei fabbricati ad uso **residenziale** e di quelli destinati a **servizi connessi alla residenza**, e degli immobili ad uso **non residenziale a finalità turistico-ricettiva**.

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 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 e del contesto paesaggistico. La proposta di intervento dovrà ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale

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'incremento volumetrico è ridotto del **30%**.

Condizioni

Gli interventi di 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**, 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. Tali incrementi, nel caso di proprietà frazionata, possono essere realizzati anche dai singoli proprietari purché venga imostrato, mediante un progetto complessivo, il coerente inserimento della singola parte da realizzare rispetto all'ampliamento totale. Gli incrementi volumetrici così realizzati non possono costituire unità immobiliari autonome.

- nel caso di tipologie edilizie **a schiera**, in lotto urbanistico unitario, necessariamente essere realizzati per tutte le unità e sono ammessi purché venga dimostrato, mediante progetto complessivo, il coerente inserimento della singola parte da realizzare rispetto all'ampliamento volumetrico del complesso edilizio.

Gli interventi di ampliamento **possono**:

- superare i limiti di altezza e di distanza tra pareti prospicienti 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

- **10%** della volumetria se situati nella fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori. La proposta di intervento deve ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale
- **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.

Condizioni

Gli interventi di ampliamento **devono**:

- essere realizzati in continuità rispetto al fabbricato esistente; ove ciò risulti materialmente o giuridicamente impossibile può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale

Gli interventi di ampliamento **possono**:

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

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***, con aumento del:

- **10%** su immobili destinati ad usi agrosilvopastorali e per quelli ad uso residenziale, compresi nella fascia costiera dai 300, o 150 metri nelle isole minori, ai 2000 metri dalla linea di battigia, per funzioni agrosilvopastorali e per uso residenziale e **20%** oltre la fascia dei 2000 metri

- **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*, 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*, su edifici destinati ad attività istituzionali o comunque pubbliche, aumenti del:

- **20%** della volumetria esistente
- **30%** della volumetria esistente nel caso in cui siano previsti interventi di recupero e ristrutturazione di edifici non in uso, finalizzati al ripristino delle destinazioni attualmente non consentite per effettive carenze funzionali e strutturali, ed al miglioramento della qualità architettonica dell'intero edificio, della sicurezza strutturale e della accessibilità degli immobili.

Gli incrementi di volumetria non si applicano agli edifici ubicati nelle zone extraurbane e ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, ad eccezione della demolizione dei volumi incongrui e del loro trasferimento con il relativo incremento volumetrico oltre la fascia suddetta.

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%**.

SICILIA

AMPLIAMENTI

Sono consentiti ampliamenti, *in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi e* su edifici esistenti con certificato di fine lavori acquisito agli atti del Comune entro il 31 dicembre 2008, sia per il **residenziale** che per **uso diverso** dall'abitativo:

Residenziale:

- 20 % del volume

Non residenziale:

- 20% della superficie coperta

Per entrambe le tipologie :

- gli interventi sono ammessi in deroga all'altezza massima, al numero dei piani ed alle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici
- è obbligatorio il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime fissate da normative di tipo legislativo o decreti ministeriali
- l'ampliamento è ammesso in adiacenza e/o sopraelevazione rispetto al fabbricato esistente anche attraverso la costruzione o la sopraelevazione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio o pertinenziale
- l'ampliamento è ammesso anche nei condomini compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio e fermo restando l'unitarietà e coerenza dell'intervento condominiale con il limite complessivo del 20% ed in proporzione alla superficie lorda delle proprietà di ciascun condominio
- gli interventi subordinati alla verifica delle condizioni statiche dell'edificio risultante dall'ampliamento anche con riferimento alle previsioni della normativa antisismica vigente al momento dell'intervento ed all'eventuale adeguamento strutturale in caso di mancata ottemperanza ai criteri di sicurezza previsti dalla normativa stessa
- nel caso di ampliamento effettuato attraverso un corpo edilizio strutturalmente indipendente, l'attività di verifica e conseguente eventuale adeguamento va effettuata esclusivamente con riferimento a quest'ultimo.
- nelle zone A e B dei vigenti strumenti urbanistici non si applicano le disposizioni di cui alla legge 122/89 in materia di parcheggi.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono consentiti, *in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi e* su edifici ultimati anteriormente al 31 dicembre 1989, interventi di demolizione e ricostruzione sia per edifici **residenziale** che ad **uso diverso** con incrementi di cubatura.

Residenziale:

- 25 % della volumetria esistente

- **30%** in caso di utilizzo di tecniche costruttive di bioedilizia

Non Residenziale:

- **25%** della superficie coperta
- **30%** in caso di utilizzo di tecniche costruttive di bioedilizia

Per entrambe le tipologie :

- sono consentiti interventi anche su area diversa
- nel caso di ricostruzione dell'edificio su area diversa, la superficie originariamente occupata dal fabbricato demolito deve essere gravata da un vincolo di inedificabilità.
- gli interventi sono ammessi in deroga all'altezza massima, al numero di piani ed alle distanze minime previste degli strumenti urbanistici; è fatto obbligo di rispettare le altezze massime e le distanze minime fissate da normative di tipo legislativo o da decreti ministeriali
- nel caso di demolizione ed integrale ricostruzione all'interno del medesimo lotto di terreno, inteso come aggregazione di particelle catastali appartenenti al medesimo soggetto fisico o giuridico, si prescinde dalla destinazione urbanistica del lotto

TITOLO ABILITATIVO

Concessione edilizia (Permesso di costruire) da presentare entro **24 mesi** dall'entrata in vigore della legge

E' previsto l'**obbligo del fascicolo di fabbricato** alla cui ottemperanza è subordinato il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile realizzato.

Con decreto dell'Assessore Regionale per i Lavori Pubblici da emanarsi entro **90 giorni** dalla entrata in vigore della presente legge, verranno fissati i contenuti e le modalità di archiviazione del libretto casa.

LIMITAZIONI

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

- 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 90 giorni dall'entrata in vigore della legge 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 in ordine alle possibilità di ampliamento in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone e del diverso loro grado di saturazione edilizia.

Sono ammessi 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** → commisurato al solo ampliamento ridotto del **20%**
- **demolizione e ricostruzione** → **80%** per la parte eseguita e **20%** per la parte ricostruita
- riduzione del **50%** se :
 - destinate a **prima abitazione**;
 - in caso di ricostruzione in **altre zone**

L'adozione di sistemi di isolamento e/o dissipazione sismica in tutte le nuove costruzioni comporta una riduzione pari al 20 % degli oneri concessori previsti dagli articoli 5 e 6 della legge 10/1977 nonché dalla legge regionale 37/85; la medesima riduzione si applica anche nel caso di adozione di tali sistemi nell'ambito di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

La misura non si cumula alle agevolazioni sugli oneri concessori previste per gli interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione.

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**

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.

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%**

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 delle 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). I lavori di ampliamento devono essere iniziati entro il 31 dicembre 2010.

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%.