

# **INDICAZIONI APPLICATIVE SUL TITOLO III "NORME PER LA QUALIFICAZIONE EDILIZIA DEL PATRIMONIO ABITATIVO" DELLA LEGGE REGIONALE N. 6 DEL 6 LUGLIO 2009**

## **PREMESSA**

Il Titolo III della legge regionale 6 luglio 2009, n. 6 “Governo e riqualificazione solidale del territorio”, ha attivato un intervento straordinario per promuovere la qualificazione del patrimonio edilizio esistente, migliorandone la qualità architettonica e la rispondenza ai requisiti di sicurezza e di efficienza energetica, per stimolare altresì il rilancio dell’economia attraverso l’attività edilizia. Questo provvedimento legislativo è assunto anche in attuazione dell’ “Intesa, ai sensi dell’articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003 n. 131, tra Stato, Regioni e gli Enti locali, per individuare misure che contrastino la crisi economica mediante il riavvio dell’attività edilizia”, sancita il 1° aprile 2009.

A tale scopo viene stabilito un sistema premiale straordinario, operante fino al 31 dicembre 2010, che incentiva in termini volumetrici la tempestiva realizzazione di interventi di adeguamento degli edifici residenziali esistenti ai requisiti energetici recentemente approvati dalla Regione (delib. Ass. Leg. n. 156 del 2008 ) ed ai requisiti tecnici delle costruzioni nelle zone sismiche (approvate con il DM 14 gennaio 2008), dandosi immediata applicazione alle modalità di controllo dei progetti esecutivi riguardanti le strutture di cui alla L.R. n. 19 del 2008.

Gli interventi che si è inteso promuovere sono:

- a) di ampliamento degli edifici esistenti al 31 marzo 2009, per i quali il piano urbanistico vigente consenta interventi di ripristino tipologico o di ristrutturazione edilizia e urbanistica, quando cioè il piano valuti che non sussistano esigenze di tutela dei medesimi edifici, e conseguentemente non si limiti a prevedere per gli stessi solo interventi conservativi, di manutenzione o restauro;
- b) di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti alla medesima data, qualora il piano li classifichi incongrui, ne richieda la delocalizzazione o comunque ne ammetta la demolizione e ricostruzione, anche in altro sedime e con altre caratteristiche.

## 1. Art. 52 DEFINIZIONI

Le definizioni stabilite nell'art. 52 si applicano agli interventi realizzati ai sensi degli artt. 53 e 54 e costituiscono il riferimento comune in tutto il territorio regionale per individuare e misurare gli interventi ammissibili regolati dagli stessi articoli. Per tali fini non trovano dunque applicazione le diverse definizioni contenute nei regolamenti urbanistico edilizi vigenti nei Comuni.

Le definizioni riguardano:

- a) gli edifici abitativi, in quanto gli interventi di ampliamento, anche con demolizione e ricostruzione, possono essere realizzati solo per incrementare la superficie abitativa, sia essa superficie utile o accessoria. A titolo esemplificativo quindi l'intervento in ampliamento può essere realizzato per aumentare il numero o la superficie dei vani abitabili esistenti o per realizzare nuova superficie accessoria (garage, depositi, ecc);
- b) gli edifici esistenti, cioè gli edifici costruiti da tempo e quelli recenti purché ultimati entro il 31 marzo 2009, escludendosi quindi la possibilità che possano essere eseguiti ampliamenti, ai sensi degli artt. 53 e 54, su edifici che alla data predetta erano in corso di realizzazione e per i quali dunque non è stata comunicata la fine dei lavori entro lo stesso termine del 31 marzo 2009;
- c) gli edifici mono e bifamiliari, ovvero sia gli edifici aventi i fronti perimetrali esterni non adiacenti ai muri perimetrali di altri edifici (pertanto edifici separati da altre costruzioni), sia gli edifici che sono contigui o adiacenti ad altri edifici quali, ad esempio, le cosiddette villette a schiera. Pertanto ogni villetta a schiera costituita da una unità immobiliare è da considerarsi alla stregua di un edificio monofamiliare ed in relazione alla superficie utile lorda di ogni villetta che potrà calcolarsi la percentuale di ampliamento ammesso dalla normativa regionale in commento.  
La tipologia mono e bifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento in ampliamento, fatta salva l'eccezione prevista dall'art. 55, comma 15, di stipulare una convenzione con il Comune diretta alla locazione a canone calmierato della nuova unità immobiliare per un periodo non inferiore a dieci anni;
- d) superficie utile lorda, ovvero la superficie di tutti i piani fuori terra, comprensiva:
  - dei muri perimetrali ed interni;
  - delle superfici accessorie coperte (es. cantine , lavanderie, garage, ecc.);
  - delle superfici anche comuni/condominiali, adibite a vano scala, atrio, volume tecnico per impianti tecnologici;

- delle superfici adibite a sottotetto qualora siano di altezza tale da poter essere utilizzate come abitazione ovvero possano essere adibite ad uso complementare o accessorio quali soffitte o depositi di materiale;
- delle superfici coperte adibite a tettoie e logge.

Sono escluse dal calcolo della superficie utile lorda le superfici interrato, le terrazze e gli spazi scoperti ed i balconi aggettanti.

La superficie utile lorda deve essere legittimata da titoli abilitativi anche in sanatoria.

Se l'edificio ha conseguito il titolo in sanatoria, a seguito del condono edilizio o dell'accertamento di conformità, la superficie sanata è superficie legittima e fa parte della SUL su cui calcolare la percentuale di ampliamento ammissibile; ad esempio se sono stati condonati 20 mq di superficie in un edificio di 100 mq. di superficie originariamente concessa, la percentuale di ampliamento ammissibile del 20% è da calcolarsi su 120 mq. di SUL;

- e) edifici in aggregato edilizio, ovvero gli edifici contigui ad altri edifici in quanto costruiti in aderenza, comunque connessi strutturalmente ad altri edifici. La definizione ha rilievo ai fini della progettazione esecutiva che dovrà considerare le possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti (art. 56 comma 6).

## **2. ART. 53 INTERVENTI DI AMPLIAMENTO**

Ai fini dell'applicazione delle norme in questione è da ritenere intervento di ampliamento quello diretto a realizzare nuova volumetria all'esterno ed in aderenza alla sagoma di un manufatto edilizio esistente e pertanto le opere da realizzarsi devono essere fisicamente unite ad un edificio esistente ed inoltre finalizzate all'uso abitativo dello stesso.

Per gli interventi di ampliamento sono stabiliti i seguenti limiti e condizioni:

- a) l'intervento può riguardare edifici, siano essi mono o bifamiliari o di altra tipologia costruttiva (plurifamiliare), aventi una superficie utile lorda comunque non superiore a 350 mq.;
- b) è consentito un aumento massimo del 20% della superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare e comunque fino ad un massimo di 70 mq. per l'intero edificio. È stabilito dunque un doppio limite: uno attiene alla percentuale realizzabile per ogni unità abitativa, l'altro costituisce un limite assoluto rispetto all'intero edificio; le soglie devono essere entrambe rispettate cosicché, ad esempio, un edificio monofamiliare di 200 mq. potrà

ampliarsi per 40 mq., un edificio bifamiliare composto da una unità di 200 mq. e una di 150 mq. potrà ampliarsi complessivamente di 70 mq. (40 mq. e 30 mq.);

c) è richiesto che l'intervento porti:

- all'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui all'Allegato 2 della delibera dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008, n. 156, limitatamente all'ampliamento ed agli impianti energetici anche dell'edificio originario;
- alla valutazione della sicurezza e, qualora necessario, all'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;

d) si stabilisce un incentivo ulteriore del 35% (della superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare residenziale, e comunque fino a 130 metri quadrati di superficie utile lorda dell'intero edificio), qualora l'intervento realizzi uno dei seguenti ulteriori risultati di interesse pubblico:

- l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato;
- la messa a norma degli edifici, collocati in comuni classificati a media sismicità, che siano stati realizzati prima della classificazione stessa e dunque non dandosi applicazione alla norme tecniche previste per le costruzioni nelle zone sismiche.

### **3. ART. 54 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

L'intervento di demolizione e ricostruzione non è condizionato al rispetto di limiti dimensionali. Esso può riguardare ogni edificio che i piani urbanistici vigenti e adottati sottopone a ristrutturazione edilizia, salvo i casi in cui la stessa pianificazione espressamente escluda la demolizione con successivo intervento ricostruttivo.

La disposizione stabilisce i seguenti limiti e condizioni:

- a) un incentivo del 35% di ampliamento, subordinato al fatto che, per l'intero edificio da ricostruire:
- trovino applicazione integrale i requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici incrementati di almeno il 25% rispetto a quelli stabiliti all'allegato 2 della delibera dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008, n. 156, e

- l'edificio da ricostruire sia progettato in conformità alla normativa tecnica per le costruzioni vigente, secondo le indicazioni di cui all'articolo 56, commi 5 e 6;
- b) l'incentivo è portato al 50% qualora, oltre alla sussistenza delle condizioni appena dette, si proceda alla delocalizzazione di edifici residenziali, non soggetti all'intervento conservativo del restauro e risanamento conservativo, e classificati dal piano urbanistico incongrui, ai sensi della L.R. n. 16 del 2002, oppure da delocalizzare in quanto collocati in zone di tutela ambientale culturale o paesaggistica (art. 55 lettere b) e c) o situati in ambiti di rischio ambientale ( art. 55 lettere f) e g) o industriale (art. 55 lettera h) o in aree demaniali (art. 55 lettera d) o in aree inedificabili o aventi comunque una destinazione pubblica (art. 55 lettera e). E' prevista, una serie di garanzie per assicurare che l'edificio originario sia demolito e l'area di pertinenza sia oggetto di intervento di ripristino ambientale e non sia più destinabile all'edificazione. Prima della fine dei lavori di ricostruzione è richiesta infatti la stipulazione di una convenzione con la quale il soggetto interessato si impegna a realizzare le opere di sistemazione e ripristino ambientale dell'area di pertinenza (e ovviamente dell'area di sedime) dell'edificio demolito. La convenzione può definire anche il trasferimento della stessa area al patrimonio comunale indisponibile ovvero contenere l'impegno del soggetto proprietario ad utilizzare l'area per finalità conformi alla legge ed alla destinazione urbanistica prevista dalla pianificazione vigente;
- c) si precisa che l'intervento è ammissibile anche in edifici che non abbiano esclusivamente destinazione residenziale, (avendo per es. dei negozi al piano terra) a condizione che la quota non abitativa non superi il 30% della superficie utile lorda dell'intero edificio e con la precisazione che l'ampliamento è riconosciuto solo alle unità immobiliari residenziali. La superficie utile lorda delle unità immobiliari non residenziali non è compresa dunque ai fini del calcolo dell'ampliamento ammissibile ( ad esempio in un edificio di 1100 mq. di SUL complessiva, di 900 per la residenza e 200 per il commercio, la percentuale di ampliamento del 35% è da calcolarsi su 900 mq.).

#### **4. ART. 55 LIMITI E CONDIZIONI**

La disposizione stabilisce le prescrizioni operanti per entrambe le tipologie di intervento (ampliamento e demolizione e ricostruzione), rispondenti a diverse finalità di interesse pubblico:

- a) vengono innanzitutto individuate le zone di particolare sensibilità o rilevanza (comma 2) nelle quali detti interventi non sono ammessi, se non nella forma (appena vista) della

delocalizzazione degli edifici esistenti da ricostruire in ambiti esterni, destinati all'edificazione residenziale;

- b) si consente (al comma 3) ai Comuni di escludere taluni specifici ambiti o singoli immobili dagli interventi straordinari in esame ovvero di limitarne o condizionarne l'applicazione, per specifiche ragioni di interesse pubblico ulteriori rispetto alle cause di esclusione già previste dalle disposizioni in esame, secondo quanto meglio specificato nella nota di trasmissione delle presenti indicazioni, alla quale peraltro si rinvia anche con riguardo alla verifica delle dotazioni territoriali richiesta ai Comuni dal comma 4;
- c) si escludono dai benefici le unità immobiliari interessate da opere abusive (comma 5), i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi entro la data del 31 marzo 2009, nonché le unità sottoposte a ordine di demolizione emanato entro lo stesso termine.

Nei casi in cui l'opera abusiva non abbia conseguito un titolo in sanatoria ma sia stata oggetto di sanzione amministrativa pecuniaria applicata e versata entro la predetta data del 31 marzo 2009, la superficie illegittimamente realizzata non fa parte della SUL su cui calcolare l'ampliamento ammissibile (l'art 52, comma 1, lettera d) stabilisce infatti che la SUL deve essere legittimata da titoli abilitativi rilasciati anche a seguito di sanatoria), inoltre la SUL eseguita abusivamente viene decurtata dall'ampliamento realizzabile, come previsto dal comma 5 dell'art. 55. Ad esempio, se in una unità immobiliare la SUL legittimata è pari a 100 mq e la SUL realizzata illegittimamente e sanzionata di 5 mq., sarà ammesso un ampliamento del 20% da calcolare su 100 mq., ovvero un ampliamento di 20 mq., a cui però dovranno essere sottratti i 5 mq. di SUL realizzati abusivamente;

- d) si dettano taluni requisiti di ordine urbanistico ed edilizio, quali:
- l'esistenza, per gli interventi da realizzarsi all'interno dei centri abitati, delle opere di urbanizzazione primaria e l'individuazione di adeguati spazi per i parcheggi pertinenziali;
  - la necessità di applicare le specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti relative alle caratteristiche formali, tipologiche e costruttive degli edifici, qualora tali disposizioni siano compatibili con le disposizioni in esame;
  - l'osservanza dei requisiti tecnici e delle normative di settore che attengono all'attività edilizia, ed in particolare alle previsioni relative: ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione; alla sicurezza degli impianti; alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri; alle distanze minime dai confini e dagli edifici, all'altezza massima dei fabbricati e ai limiti inderogabili di densità edilizia; all'eliminazione delle barriere

architettoniche; al rispetto dei vincoli di inedificabilità e delle zone di rispetto (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, per i metanodotti, per i corsi d'acqua, per gli impianti di depurazione, ecc.);

- l'osservanza delle norme del codice civile con particolare riguardo alle disposizioni che regolano il condominio negli edifici e la tutela dei diritti dei terzi. Con riferimento a quest'ultimo tema anche se i titoli abilitativi sono rilasciati con salvezza dei diritti dei terzi, è principio di buona amministrazione che il Comune verifichi l'esistenza di limiti derivanti dai diritti soggettivi dei terzi, soprattutto per il rispetto delle distanze, onde evitare che la riduzione della distanza tra gli edifici a seguito di ampliamento non pregiudichi la possibilità anche per il confinante di realizzare un analogo intervento nella propria unità abitativa;
- e) si precisa al comma 13 che gli interventi non possono comportare il cambio della destinazione d'uso degli immobili (per es. da residenziale a direzionale) e si chiarisce al comma 15 che gli stessi interventi non possono comportare l'aumento delle unità immobiliari, salvo che i nuovi alloggi, così ricavati, siano destinati per 10 anni alla locazione a prezzi calmierati, attraverso una apposita convenzione con il Comune, da stipularsi prima dell'inizio dei lavori;
- f) le superfici realizzate per l' adeguamento sismico, la riqualificazione energetica e quelle necessarie per realizzare impianti tecnologici sono escluse dal calcolo dell'ampliamento ammissibile (comma 14). In particolare, per garantire l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica è stabilito, al comma 9, che non sono da comprendere nel calcolo dell'ampliamento i maggiori spessori dei muri esterni per la parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri;
- g) al comma 10 è prevista una deroga alla normativa statale, regionale e comunale sulle distanze tra edifici e sulle distanze di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne ed una deroga di 25 centimetri massimi per il maggiore spessore degli elementi di copertura degli edifici. La facoltà di deroga nelle misure massime consentite si applica ad ogni edificio confinante;
- h) devono comunque essere osservati gli standard minimi fissati dal DM 1444 del 1968 circa i limiti di densità edilizia, altezze e distanze tra edifici, mentre non trovano applicazione gli eventuali limiti più restrittivi stabiliti negli strumenti di pianificazione e nei regolamenti edilizi comunali (comma 11);
- i) è fatto divieto al comma 12 di cumulare agli ampliamenti previsti dagli artt. 53 e 54 quelli eventualmente consentiti per gli stessi edifici dalla pianificazione comunale.

## **5. ART. 56 TITOLI ABILITATIVI, PROCEDIMENTI EDILIZI E SANZIONI**

Gli interventi sono sottoposti a procedure edilizie semplificate: sono infatti subordinati in tutti i casi a denuncia di inizio attività (comma 1). Inoltre l'intervento può essere attuato direttamente anche nei casi in cui la pianificazione comunale richiederebbe un piano attuativo; ipotesi che potrebbe ricorrere nel caso di delocalizzazione di un edificio. Nell'ambito della asseverazione che accompagna la Dia si richiede al progettista di certificare che l'intervento risponde anche a quanto disposto dalle norme in esame. Inoltre sono richiamate le ordinarie modalità di controllo in corso d'opera e a lavori ultimati, da parte dello sportello unico per l'edilizia. La legge regionale n. 6 del 2009 non ha quindi modificato il procedimento per l'istruttoria e la verifica della Dia, per cui sono da applicare le relative disposizioni della L.R. n. 31 del 2002, comprese quelle che richiedono il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio nei casi previsti da tale legge regionale e dai regolamenti urbanistici ed edilizi comunali.

Anche con riferimento all'onerosità delle opere edilizie in oggetto trovano applicazione (comma 2) le disposizioni della richiamata L.R. 31 del 2002, essendo le stesse opere soggette al contributo di costruzione, salvi i casi di esonero già definiti all'art. 30 della medesima legge. Analogamente trovano applicazione (comma 3) le norme del Titolo III della L.R. 31 relative alla verifica della conformità edilizia ed dell'agibilità, precisandosi che l'attestazione di qualificazione energetica è un documento da allegare alla scheda tecnica descrittiva indispensabile ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

A protezione dei beni immobili aventi valore culturale o paesaggistico, il comma 4 fa salva l'applicazione delle relative autorizzazioni nonché delle prescrizioni stabilite dal Ministero per i beni e le attività culturali concernenti il cosiddetto vincolo indiretto, di cui all'art. 45 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Per assicurare la massima sicurezza per gli interventi in esame, si stabilisce (comma 5) che trovino immediata applicazione le nuove modalità di verifica della rispondenza delle opere alla normativa sismica, di cui al Titolo IV della L.R. n. 19 del 2009 (attinenti in particolare alle procedure di deposito o all'autorizzazione del progetto esecutivo relativo alla struttura), indipendentemente dalla data di presentazione della Dia<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Secondo la legge regionale 19 del 2008 il nuovo sistema di controllo si applica, per tutti i titoli edilizi presentati dopo il 14 novembre 2009.

Inoltre al comma 6, nel richiamare l'osservanza dei requisiti tecnici per le zone sismiche sono sottolineati aspetti salienti della progettazione, per assicurare la qualità degli interventi:

- in ogni caso, il progetto esecutivo riguardante le strutture dovrà essere riferito all'intera costruzione,
- nel caso di interventi di ampliamento, il progetto strutturale dovrà riportare la valutazione dell'intera struttura post intervento, secondo le indicazioni della vigente normativa tecnica per le costruzioni.
- in presenza di edifici in aggregato edilizio il progetto dovrà tener conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.

Quanto alle sanzioni applicabili, si chiarisce (al comma 7) che le opere realizzate in contrasto con quanto previsto dalla presente disciplina speciale sono soggette all'applicazione delle sanzioni previste per le opere di nuova costruzione o di ristrutturazione in totale o parziale difformità nonché delle sanzioni relative alla violazione delle norme antisismiche.

\* \* \*