

Documenti Norme e tributi

Il Sole 24 Ore CentroNord - Mercoledì 8 Luglio 2009

EDILIZIA

L'abbattimento degli edifici incongrui porta in dote l'aumento delle volumetrie

Sono state approvate entro il termine previsto del 30 giugno le norme con le quali l'assemblea legislativa della regione Emilia-Romagna dà attuazione all'intesa tra Stato e Regioni dell'1 aprile scorso sottoscritta per rilanciare l'economia attraverso premi volumetrici e di superfici a chi mette mano agli immobili residenziali esistenti. Costituiscono il titolo III della legge regionale "Governo e riqualificazione solidale del territorio". Questo nuovo provvedimento introduce anche modifiche permanenti alle leggi regionali 20\2000, sul governo del territorio, e 19\1998 sulla riqualificazione urbana.

Commenti a cura di **Aldo Di Giorgio**

ARTICOLO 48

Ampliamento di capannoni, autorizzazioni in 160 giorni

■ Per permettere alle imprese industriali e artigianali di aumentare gli spazi necessari alla loro crescita produttiva, i soggetti interessati possono chiedere alle amministrazioni comunali, nei cui territori sono localizzati i capannoni, una variante allo strumento urbanistico per ottenere una nuova volumetria. La nuova norma garantisce agli imprenditori tempi certi per lo svolgimento delle procedure: dall'inizio alla fine non più di 160 giorni. Lo strumento prescelto per lo svolgimento della procedura è la conferenza di servizi che permette di convocare tutti i soggetti dai quali dipende il buon esito della pratica e farli esprimere entro 60 giorni

ARTICOLO 48

Introduzione dell'articolo A-14 bis nell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000

1. Dopo l'articolo A-14 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000 è inserito il seguente:

"Art. A-14-bis

Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive.

1. Al fine di promuovere lo sviluppo delle attività industriali o artigianali insediate nel territorio urbanizzato, l'amministrazione comunale, entro i dieci giorni dalla presentazione del progetto da parte dei soggetti interessati, convoca una conferenza di servizi per la valutazione degli interventi di ampliamento e di ristrutturazione dei fabbricati industriali o artigianali, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, che comportino variante agli strumenti urbanistici vigenti.

2. Alla conferenza di servizi sono chiamati a partecipare la Provincia e tutte le amministrazioni competenti ad esprimere ogni autorizzazione, concessione, nulla osta e atto di assenso, comunque

denominato, richiesto per la realizzazione dell'intervento. I lavori della conferenza di servizi non possono superare il termine perentorio di sessanta giorni.

3. L'esito positivo della conferenza di servizi costituisce proposta di variante allo strumento urbanistico. L'amministrazione comunale provvede all'immediato deposito del progetto presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul BUR del relativo avviso. Entro il medesimo termine chiunque può prendere visione del progetto e formulare osservazioni sulla variante si esprime definitivamente il Consiglio comunale entro i trenta giorni successivi alla conclusione del termine per la presentazione delle osservazioni.

4. Gli interventi di cui al presente articolo sono attuati con intervento diretto."

ARTICOLO 49

Modifiche all'articolo A-24 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000

1. All'articolo A-24 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000 dopo il comma 3 sono inseriti i seguenti: **"3-bis.** Per l'insieme degli insediamenti produttivi e logistici ricadenti negli ambiti dei porti di II categoria - I classe, il Comune può motivatamente prevedere una quota di dotazioni minime di aree pubbliche non inferiore al 10 per cento della superficie complessiva destinata a tali insediamenti, definendo le attrezzature e gli spazi collettivi necessari in conformità al presente articolo.

3-ter. Per i nuovi insediamenti produttivi facenti parte di un interporto o contigui ad uno scalo o terminal ferroviario, il Comune può prevedere una quota di dotazioni minime di aree pubbliche non inferiore al 10 per cento di superficie complessiva destinata a tali insediamenti, in ragione della riduzione dei par-

Mercoledì 8 Luglio 2009 - Il Sole 24 Ore CentroNord

Norme e tributi **Documenti****EDILIZIA**

cheggi pubblici necessari, qualora le attività da insediare garantiscano, attraverso specifica convenzione, l'utilizzo prevalente e continuativo del trasporto ferroviario delle merci."

ARTICOLO 50 Modifiche all'articolo A-26 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000

1. All'art. A-26 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000, sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 1, sono inserite in principio le seguenti parole: "Fatto salvo quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter,"

b) il comma 2 è così sostituito:

"**2.** Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, comporta l'onere per il soggetto attuatore:

a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali di cui agli articoli A-23 e A-24, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica in misura non inferiore a quanto previsto dalla presente legge;

b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti, di cui all'articolo A-23, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;

c) di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali di cui all'articolo A-25 individuate dal piano; Deliberazione legislativa n. 91/2009 56

d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 28 della legge regionale n. 31 del 2002, salvo quanto disposto dal successivo comma 4 bis.;"

c) il comma 4 è così sostituito:

"**4.** Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso una apposita con-

venzione può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali di cui all'articolo A-24 alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi.;"

d) dopo il comma 4 è aggiunto il seguente comma:

"**4 bis.** La realizzazione delle dotazioni territoriali di cui agli articoli A-23 e A-24, eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, in attuazione di quanto disposto dal comma 2, lettera b), e dal comma 4 o in caso di interventi diretti, comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti ai sensi dell'articolo 28 della legge regionale n. 31 del 2002 secondo quanto disposto dal RUE e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune.;"

e) il comma 5 è soppresso.

TITOLO III NORME PER LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO

ARTICOLO 51 Oggetto

1. Le disposizioni del presente Titolo prevedono misure straordinarie, operanti fino al 31 dicembre 2010, finalizzate al rilancio dell'attività economica mediante la promozione di interventi edilizi volti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio abitativo, 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, sull'atto contenente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia", sancita il 1° aprile 2009.

ARTICOLO 52 Definizioni

1. Ai fini del presente Titolo, sono stabilite le seguenti definizioni: Deliberazione legislativa n. 91/2009 57

a) per edifici abitativi si intendono gli edifici adibiti ad uso residenziale, ubicati nei diversi ambiti del territorio comunale;

ARTICOLO 50

Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali

■ Con la nuova legge vengono modificate anche alcune norme dell'allegato alla legge 20/2000 di specificazione dei contenuti della pianificazione. In particolare l'articolo 50 modifica l'articolo A-26 di tale allegato per dettagliare gli oneri a carico del soggetto attuatore che realizza un nuovo o riqualifica un insediamento esistente. Si specifica che l'operatore deve attrezzare e cedere al comune gli impianti e le reti tecnologiche per assicurare la funzionalità e la qualità igienico e sanitaria degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi destinati all'istruzione, al culto, al verde per il gioco, alle attività culturali

ARTICOLO 51

Misure straordinarie fino al 31 dicembre 2010

■ A differenza di quanto deciso da altre Regioni, l'Emilia-Romagna ha inserito le regole del cosiddetto piano casa, in un più ampio provvedimento legislativo di semplificazione e messa a punto della normativa regionale sulla pianificazione urbanistica. Gli ordinari strumenti per programmazione territoriale delineano, quindi, i confini entro i quali devono esplicitare i loro effetti anche le norme sugli incrementi di volumetria, che hanno un'efficacia temporale limitata

■ Le misure straordinaria introdotte per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente producono la loro efficacia entro il 31 dicembre 2010

Documenti Norme e tributi

Il Sole 24 Ore CentroNord - Mercoledì 8 Luglio 2009

EDILIZIA

ARTICOLO 53

Comma 1

Ampliamenti conformi al Prg

Possono essere ampliate le superfici delle abitazioni mono e bifamiliari. La legge lascia aperta la possibilità di intervenire anche sulle altre tipologie di immobili, a condizione, tuttavia, che la loro superficie lorda non sia superiore a 350 metri quadrati: una superficie dello stesso ordine di grandezza di quella di una villetta bifamiliare. Questa sola condizione non è sufficiente per procedere all'ampliamento: è anche necessario che lo strumento urbanistico, vigente o adottato, preveda che sull'immobile interessato possano essere realizzati lavori di ristrutturazione. Gli interventi da svolgere devono essere quindi conformi ai piani regolatori

Commi 2-5

Premio all'efficienza energetica e all'antisismica

L'ampliamento di superficie non può superare il 20% della superficie lorda dell'immobile sul quale si interviene: in termini assoluti per non più di 70 metri quadrati. Viene permesso di ampliare la superficie oltre i limiti indicati, portandoli al 35% e a 135 metri quadrati, se l'intervento costruttivo per la realizzazione della nuova superficie è accompagnato dall'applicazione anche all'intero edificio preesistente dei requisiti di prestazioni e di risparmio energetico previsti dalla normativa regionale in materia; questi incrementi si applicano anche nei comuni a media sismicità per permettere l'adeguamento sismico dell'intero immobile sul quale si interviene

b) per edifici esistenti alla data del 31 marzo 2009 si intendono gli edifici di non recente realizzazione e quelli per i quali alla medesima data sia stata comunicata la fine dei lavori secondo la normativa vigente;

c) per edificio mono o bifamiliare si intende un edificio con i fronti perimetrali esterni di norma non contigui ad altri edifici, costituito rispettivamente da una o da due unità immobiliari ad uso residenziale, sia prima che dopo l'intervento di ampliamento di cui all'articolo 53;

d) per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensiva dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti interni agli edifici. Essa deve essere legittimata da titoli abilitativi edilizi, anche in sanatoria;

e) per edifici in aggregato edilizio si intendono gli edifici contigui, a contatto o interconnessi con edifici adiacenti, per i quali sono possibili interazioni nella risposta all'azione sismica, derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.

ARTICOLO 53

Interventi di ampliamento

1. Nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 55 e 56, è consentito l'ampliamento di edifici abitativi, esistenti alla data del 31 marzo 2009, monofamiliare e bifamiliari o di altra tipologia edilizia, aventi una superficie utile lorda comunque non superiore a 350 metri quadrati, qualora per gli stessi siano consentiti, dagli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

2. L'ampliamento, anche in sopraelevazione, è ammesso fino ad un massimo del 20 per cento della superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare residenziale degli edifici abitativi di cui al comma 1 e comunque fino

ad un massimo di 70 metri quadrati di superficie utile lorda per l'intero edificio.

3. Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui alla Delibera dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008, n. 156, limitatamente all'ampliamento dell'edificio originario, e degli impianti energetici per l'edificio originario.

4. La realizzazione dell'intervento di ampliamento di cui al presente articolo, sia in sopraelevazione dell'edificio originario sia attraverso la costruzione di manufatti edilizi, interrati o fuori terra, al di sotto o in adiacenza allo stesso, richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.

5. L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 35 per cento della superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare residenziale, e comunque fino ad un massimo di 130 metri quadrati di superficie utile lorda dell'intero edificio, qualora ricorra uno dei seguenti casi:

a) si proceda all'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato;

b) nei comuni classificati a media sismicità, si proceda alla valutazione della sicurezza e, ove necessario, all'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni, con riguardo agli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della suddetta classificazione, senza l'applicazione delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

ARTICOLO 54**Interventi di demolizione e ricostruzione**

1. Nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 55 e 56, gli edifici residenziali esistenti alla data del 31 marzo 2009, per i quali gli strumenti urbanistici vigenti e adottati consentono interventi di ristrutturazione, non escludendo espressamente la demolizione e ricostruzione possono essere demoliti e ricostruiti con ampliamento, anche in sopraelevazione, fino al 35 per cento della superficie utile lorda.

2. La quota massima dell'ampliamento ammissibile è del 50 per cento per la demolizione di edifici residenziali che il piano classifica incongrui o da delocalizzare o di edifici non assoggettati a interventi di restauro o risanamento conservativo che siano collocati nelle aree di cui all'articolo 55, comma 2, lettere b), c), d), e), f), g) e h), qualora la ricostruzione avvenga al di fuori delle medesime aree, in ambiti destinati dalla pianificazione urbanistica all'edificazione residenziale e il soggetto interessato si impegni, previa stipula di apposita convenzione, al ripristino ambientale delle aree di pertinenza dell'edificio originario e al trasferimento delle stesse nel patrimonio indisponibile del Comune, prima della conclusione dei lavori di ricostruzione. La convenzione può escludere l'acquisizione dell'area di pertinenza dell'edificio originario al patrimonio indisponibile del Comune, qualora il privato si impegni, dopo la demolizione e il ripristino ambientale, alla destinazione dell'area stessa secondo usi compatibili con le caratteristiche dell'area, in conformità alla legge e alla pianificazione vigente. L'area di pertinenza del fabbricato demolito e delocalizzato è gravata da un vincolo di inedificabilità.

3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche su edifici all'interno dei quali siano presenti unità immobiliari aventi destinazioni

d'uso diversa dall'abitativa, nella misura comunque non superiore al 30 per cento della superficie utile lorda complessiva dell'edificio medesimo. In tali casi gli interventi di cui ai commi 1 e 2 sono consentiti a condizione che la superficie utile lorda di dette unità immobiliari non sia computata ai fini dell'ampliamento e non sia aumentata.

4. Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che, nel garantire per l'intero edificio da ricostruire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 2008, assicurino il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici incrementati di almeno il 25 per cento rispetto a quelli ivi previsti.

5. L'edificio da ricostruire è progettato in conformità alla normativa tecnica per le costruzioni vigente, secondo le indicazioni di cui all'articolo 56, commi 5 e 6.

ARTICOLO 55**Limiti e condizioni comuni**

1. Agli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di cui agli articoli 53 e 54 si applicano le seguenti disposizioni comuni, circa i divieti, limiti e condizioni per la realizzazione dei medesimi interventi.

2. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 54, comma 2, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non sono consentiti per gli edifici situati nei seguenti ambiti:

- a) nei centri storici, di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000, e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale di cui all'articolo A-8 del medesimo Allegato, ovvero nelle zone "A" delimitate dai PRG dei Comuni non ancora dotati di PSC;
- b) nelle zone di tutela naturalistica,

ARTICOLO 54**Comma 1****Demolizioni e ricostruzioni anche con Prg adottati**

« Anche la demolizione e ricostruzione di interi edifici con ampliamento di superfici è permessa solo nei casi in cui questi tipi di interventi sono previsti dai piani regolatori. Non è necessario che gli strumenti urbanistici siano vigenti, è sufficiente che siano stati adottati dai consigli comunali. La superficie aggiuntiva non può eccedere il 35% di quella lorda dell'immobile esistente, anche con un aumento del numero di piani dell'edificio

Commi 2-4**Ampliamento al 50% per la demolizione degli incongrui**

« Un premio di superficie aggiuntiva, che porta il limite al 50% di quella esistente, viene accordata quando oltre all'interesse del proprietario a realizzare l'intervento vi è anche quello pubblico a riqualificare un'area o ad eliminare una bruttura. È il caso della demolizione di edifici classificati incongrui o che è bene spostare dalla loro attuale collocazione perché abbruttiscono il paesaggio o creano disfunzionalità ad un'area. La ricostruzione deve avvenire, naturalmente, in una nuova area, già destinata a residenza dallo strumento urbanistico. L'area sulla quale era stato costruito l'edificio demolito deve essere oggetto di un recupero ambientale a spese del proprietario e ceduta al comune. Naturalmente, su di essa non si può più costruire

Documenti Norme e tributi

Il Sole 24 Ore CentroNord - Mercoledì 8 Luglio 2009

EDILIZIA**ARTICOLO 55****Comma 2****Interventi esclusi nei parchi e centri storici**

■ Ampliamenti, demolizioni e ricostruzione non sono applicabili in tutte quelle aree del territorio regionali ritenute più sensibili e vulnerabili dal punto di vista ambientale. Gli immobili ai quali possono essere applicati gli incrementi di superfici non devono essere localizzati nei parchi e nelle riserve naturali, né nelle zone di tutela naturalistica. La legge non produce i suoi effetti neanche nei centri storici, nelle aree demaniali e dove i Prg hanno escluso da qualsiasi possibilità di edificazione

Comma 3**Autonomia ai comuni**

■ Per permettere un adeguamento della legge ai singoli contesti territoriali, viene data facoltà ai comuni di individuare particolari categorie di immobili o aree dei loro territori nei quali le norme sugli ampliamenti e demolizioni e ricostruzioni non sono applicabili. I comuni hanno 60 giorni di tempo dalla entrata in vigore della nuove norme per stabilire come applicarle

Comma 5**Senza parcheggi no a demolizione e ricostruzione**

■ Nei centri abitati gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento sono possibili solo a condizione che le aree in cui essi vengono realizzati siano dotate di infrastrutture adeguate al carico insediativo che si determina ed alla possibilità di reperire spazi da destinare a parcheggi al servizio degli abitanti degli immobili

nel sistema forestale e boschivo, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e nelle zone di tutela della costa e dell'arenile, come perimetrati nel piano territoriale paesistico regionale (PTPR) ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;

c) all'interno delle aree dei parchi e delle riserve naturali iscritte nell'elenco ufficiale delle aree protette di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette), ad esclusione dei territori ricompresi all'interno delle zone "D" dei parchi regionali istituiti ai sensi della legge regionale 17 febbraio 2005, n. 6 (Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree naturali protette e dei siti della rete natura 2000);

d) sul demanio statale, regionale, provinciale e comunale;

e) su ogni altra area sottoposta dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica a vincolo di inedificabilità assoluta, in forza della legislazione vigente ovvero destinata ad opere e spazi pubblici ovvero destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare);

f) nelle zone classificate a rischio idrogeologico molto elevato, perimetrare ai sensi del decreto legge 11 giugno 1998, n. 180 (Misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico ed a favore delle zone colpite da disastri franosi nella regione Campania), convertito in legge, con modificazioni dall'articolo 1 della legge 3 agosto 1998, n. 267;

g) negli abitati da trasferire e da consolidare, ferma restando la possibilità di attuare gli interventi ammessi dalle relative perimetrazioni;

h) nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'articolo A-3-bis della legge regionale n. 20 del 2000, qualora gli edifici stes-

si risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal decreto ministeriale 9 maggio 2001.

3. I Comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, possono escludere l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 53 e 54, 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 accordate da detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso loro grado di saturazione edilizia.

4. I Comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal 31 dicembre 2010, verificano gli ampliamenti volumetrici richiesti ai sensi delle disposizioni di cui al presente Titolo allo scopo di integrare i dati del quadro conoscitivo della propria pianificazione urbanistica e valutano eventuali esigenze di integrazione delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici che risultino necessari.

5. Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non sono ammessi nelle unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi entro il 31 marzo 2009, nonché nelle unità immobiliari, totalmente o parzialmente abusive soggette a ordine di demolizione emanato entro la stessa data. Le superfici utili lorde realizzate abusivamente per le quali sia stata applicata e versata alla data del 31 marzo 2009 la sanzione pecuniaria sono decurtate dall'ampliamento ammissibile.

6. La realizzazione degli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione è subordinata all'interno dei centri abitati all'esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, rapportate al carico insediativo esistente, e al rispetto dei limiti

inderogabili di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e all'esistenza o al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, secondo la normativa vigente.

7. Ferma restando l'ammissibilità degli interventi secondo quanto previsto dal presente Titolo, trovano applicazione le specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica relative alle caratteristiche formali, tipologiche e costruttive degli interventi, in quanto compatibili.

8. Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione sono realizzati nel rispetto del codice civile, per quanto concerne in particolare la disciplina del condominio negli edifici e la tutela dei diritti dei terzi, nonché delle disposizioni legislative e della normativa tecnica aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui le norme in materia di:

- a) requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione;
- b) sicurezza degli impianti;
- c) prevenzione degli incendi e sicurezza dei cantieri;
- d) distanza minima dai confini e dagli edifici, altezza massima dei fabbricati e limiti inderogabili di densità edilizia;
- e) eliminazione delle barriere architettoniche;
- f) vincoli di inedificabilità e zone di rispetto.

9. 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 richiesti dal presente Titolo, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri.

10. Per garantire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica richiesti dal presente Titolo è

permesso, ai sensi dell'articolo 11, comma 2, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), 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.

11. Per gli interventi di ampliamento e demolizioni e ricostruzioni previsti dal presente Titolo, non trovano applicazione i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati previsti dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, e dai regolamenti edilizi.

12. Gli ampliamenti realizzabili ai sensi degli articoli 53 e 54 non si cumulano con gli ampliamenti eventualmente consentiti dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

13. Con gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non può essere modificata la destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte degli edifici interessati.

14. Ai fini del calcolo dell'ampliamento ammissibile, ai sensi degli articoli 53 e 54, non sono considerate le superfici necessarie per realizzare volumi tecnici per impianti tecnologici e per interventi di adeguamento alla normativa antisismica e di riqualificazione energetica degli edifici.

15. Il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti può essere aumentato, per gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione realizzati all'interno di centri abita-

ARTICOLO 55

Commi 8 e 9 I "cappotti"

non fanno superficie

■ Nei casi in cui per dare piena applicazione alla normativa regionale sulle prestazioni energetiche degli edifici dovesse rivelarsi necessario ispessire i muri perimetrali dell'immobile oltre i 30 centimetri standard, l'ulteriore spessore di 25 centimetri non sarebbe conteggiato ai fini della determinazione dell'ampliamento di superficie che è possibile realizzare (nel computo della superficie lorda si tiene conto oltre che della superficie calpestabile anche dei muri interni ed esterni).

■ Per l'integrale applicazione dei requisiti energetici previsti dai due articoli sugli ampliamenti e demolizioni e ricostruzioni è permesso anche derogare alle normative statali, regionali e comunali in fatto di distanze minime tra gli edifici ed a quelle dal ciglio stradale, a condizione che i limiti vengano infranti a causa di un aumento dello spessore delle pareti per non più di 20 centimetri

Comma 15

A canone calmierato

gli alloggi in più

■ Se gli immobili demoliti vengono ricostruiti aumentando il numero degli alloggi rispetto a quello originario, gli appartamenti in più devono avere una superficie lorda di almeno 50 metri quadrati. Prima di avviare i lavori di realizzazione del nuovo stabile, il proprietario deve sottoscrivere una convenzione con il Comune nel quale l'immobile è localizzato con la quale si impegna destinare alla locazione a canoni più bassi di quelli di mercato gli appartamenti aggiuntivi

EDILIZIA**ARTICOLO 56**

Per la Dia c'è tempo fino al 31/12/2010

■ Per effettuale i lavori necessari alla realizzazione degli interventi regolati dalle norme qui pubblicate è sufficiente presentare la dichiarazione di inizio attività entro il 31 dicembre 2010. Il professionista che progetta l'intervento si assume la responsabilità del rispetto dei limiti e delle condizioni richieste

■ La realizzazione degli interventi comporta il versamento al comune del contributo di costruzione. Esso è calcolato con riferimento alle sole superfici aggiuntive nel caso di ampliamento di unità immobiliari mono e bi familiari ed alla superficie complessiva nel caso di ricostruzione di alloggi demoliti

ti, purché le unità immobiliari aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a 50 metri quadrati e siano destinate per almeno dieci anni alla locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato, attraverso la stipula, prima dell'inizio dei relativi lavori, di apposita convenzione ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 31 del 2002.

ARTICOLO 56**Titoli abilitativi, procedimenti edilizi e sanzioni**

1. Gli interventi di cui agli articoli 53 e 54 sono realizzati, anche in assenza di piano urbanistico attuativo eventualmente previsto, mediante denuncia di inizio attività, da presentarsi ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale n. 31 del 2002 entro il termine perentorio del 31 dicembre 2010. Nella dichiarazione del progettista abilitato di cui al comma 1 del medesimo articolo 10 è espressamente asseverato il rispetto dei limiti e delle condizioni di ammissibilità stabiliti dal presente Titolo. Lo sportello unico per l'edilizia effettua il controllo delle opere nell'osservanza dell'articolo 11 della legge regionale n. 31 del 2002.

2. L'intervento di cui all'articolo 53 e quello di ricostruzione di cui all'articolo 54 sono soggetti al versamento del contributo di costruzione, riferito alle quote previste per la nuova costruzione, da calcolare rispettivamente sulla superficie ampliata e sulla superficie totale ricostruita. Trovano applicazione i casi di riduzione ed esonero dal contributo di costruzione previsti dall'articolo 30 della legge regionale n. 31 del 2002.

3. Alla conclusione dei lavori la verifica delle opere realizzate è attuata in conformità al Titolo III della medesima legge regionale n. 31 del 2002. La scheda tecnica descrittiva di cui all'articolo 20 della legge regionale n. 31 del 2002 è integrata dall'attestazione di qualificazione energetica, che certifi-

ca l'utilizzo delle tecniche costruttive e il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui all'articolo 53, comma 3 e comma 5, lettera a), e all'articolo 54, comma 4. In mancanza di detta certificazione, il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui all'articolo 21 della medesima legge regionale n. 31 del 2002 non può essere rilasciato.

4. È fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137), per gli interventi edilizi che interessino immobili aventi valore culturale o paesaggistico ovvero immobili sottoposti a prescrizioni di tutela indiretta, di cui all'articolo 45 del medesimo decreto legislativo.

5. Agli interventi di cui agli articoli 53 e 54 si applica quanto previsto dal Titolo IV della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico), indipendentemente dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività di cui al comma 1.

6. In ogni caso, il progetto esecutivo riguardante le strutture dovrà essere riferito all'intera costruzione e nel caso di interventi di ampliamento, 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.

7. Ferme restando le sanzioni penali previste dall'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), in caso di realizzazione degli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione in violazione di quanto disposto dal presente Titolo, trova applicazione quanto previsto dagli articoli 13, 14 e 15 della legge regionale n. 23 del 2004 e dal Titolo V della legge regionale n. 19 del 2008.