

PIANO CASA EMILIA ROMAGNA

SCHEDA SINTETICA

(si veda anche la parte normativa, più sotto)

Norme	Aumenti massimi (salvo casi particolari)	Demolizioni e ricostruzioni (salvo casi particolari)	Anche non residenziali?	Scadenza richiesta Comune
L. 6/7/2009 n. 6, art. 51-56; Cir. Ass. Program. 24/7/09 n. 168408 e 18/12/09 n. 290000	+ 20% sup con max 70 mq	+ 35% sup	SI	Scaduto. 31/12/2010

1. Tipologie di immobili. Edifici ultimati al 31 marzo 2009, con SUL non superiore a 350 mq, destinati al 70% ad abitativo.

2. Zone escluse. Centri storici, insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, zone tutela naturalistica, zone di tutela della costa e dell'arenile, parchi regionali (con eccezione delle zone D), demanio pubblico, aree di danno degli stabilimenti a rischio, aree in edificabili, zone classificate a rischio idrogeologico molto elevato, abitati da trasferire e da consolidare. Per gli immobili con vincoli culturali e paesaggistici va rispettata la normativa esistente.

3. Termini presentazione richiesta di assenso. Il 31 dicembre 2010.

4. Incrementi volumetrici. Del 20% al massimo della SUL, anche in sopraelevazione., con un tetto di 70 mq di SUL. Si sale fino al 35%, e comunque a un massimo di 130 mq, se i requisiti energetici minimi nonché quelli sismici previsti per i comuni a media sismicità sono applicati a tutto l'edificio, e non solo all'aggiunta di volumi. Dal calcolo sono esclusi i volumi tecnici.

4.1 Risparmio energetico. Alle aggiunte di volumi vanno applicati gli standard di risparmio per la climatizzazione invernale incrementati di almeno il 25 per cento e quelli anti-sismici previsti dall'Allegato 2 della delibera Assemblea legislativa 4 marzo 2008, n. 156. Il maggior spessore delle murature esterne per la coibentazione non è computato nell'ampliamento e, nei limiti di 20 cm, non incide sulle distanze tra le costruzioni. Allo stesso scopo è concesso un aumento di 25 cm delle altezze massime.

4.2. Limiti urbanistici. Devono essere consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti ed adottati interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica. Se l'immobile è in un centro abitato, debbono esistere le infrastrutture per l'urbanizzazione. Vanno rispettati i limiti inderogabili di densità edilizia (Dm 2 aprile 1968, n. 1444) ma non quelli, maggiori, fissati dagli enti locali e vanno reperiti spazi a parcheggio secondo la normativa vigente. In linea di principio è vietata la creazione di nuove unità immobiliari, che però è possibile qualora esse abbiano almeno 50 m di superficie e vengano destinate a locazione a canone calmierato per almeno 10 anni (scelta abbastanza improbabile).

4.3. Limiti edilizi. Vanno rispettate le altezze massime e le distanze legali dalle costruzioni e dalle strade fissate da norme nazionali, ma non quelle, maggiori, fissate dagli enti locali. Vanno osservate le norme di sicurezza degli impianti, prevenzione incendi, eliminazione delle barriere architettoniche nonché i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione. Le opere abusive possono essere sanate prima degli ampliamenti, se possibile.

5. Demolizioni e ricostruzioni. Sono possibili con incremento fino al 35% della SUL. Dal calcolo sono esclusi i volumi tecnici. In casi assai particolari si può salire fino al 50%: edifici definiti come incongrui o da delocalizzare dagli strumenti urbanistici, immobili demoliti in zone protette e

ricostruiti altrove. In quest'ultimo caso le aree nelle zone protette vengono trasferite dal proprietario al Comune, o utilizzate per usi congrui.

5.1 Risparmio energetico. Tutto l'edificio deve avere fabbisogno termico diminuito del 25% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni.

5.2. Limiti urbanistici. E' possibile demolire e ricostruire anche immobili che abbiano fino al 30% di SUL a non abitativo. In tal caso però la superficie non abitativa non va computata ai fini dell'incremento e non va aumentata. Per il resto i limiti sono gli stessi previsti per gli incrementi volumetrici.

5.3. Limiti edilizi. Si può far eccezione alle altezze massime e alle distanze legali con le costruzioni e dalle strade.

6. Autonomia comunale. I Comuni, entro il 21.9.2009, potevano escludere l'applicabilità in relazione a specifici immobili o ambiti del proprio territorio, ovvero stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento accordate.

7. Iter e contributo costruzione. Occorre la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione. Si ricorre alla Dia (denuncia di inizio attività) con dichiarazione asseverata del progettista di rispetto della legge. Il progetto esecutivo delle strutture dovrà essere riferito all'intera costruzione anche nel caso di ampliamento. Il contributo di costruzione è dovuto in maniera standard, solo sulla superficie ampliata per le addizioni ma su tutta la superficie per le ricostruzioni.

8. Edifici non abitativi. Ricevono un trattamento particolare. Passa dalla conferenza dei Servizi la possibilità di intervenire su edifici non residenziali L'articolo A-14 bis inserito nell'allegato alla legge regionale 20/2000 prevede che i soggetti interessati a effettuare lavori di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati industriali o artigianali inseriti in aree produttive, che comportino una variante agli strumenti urbanistici vigenti, debbano presentare un progetto al Comune. Dopodiché, tocca all'amministrazione convocare entro 10 giorni una conferenza dei servizi, cui sono chiamati a partecipare la Provincia e tutte le amministrazioni competenti. I lavori della conferenza di servizi non possono superare il termine perentorio di 60giorni. L'esito positivo della conferenza vale come proposta di variante allo strumento urbanistico. Quindi, il Comune pubblica un avviso sul Bur e mantiene depositato il progetto in municipio per 60giorni, entro cui chiunque può proporre osservazioni. Infine, la parola passa al Consiglio comunale, che si esprime definitivamente entro 30 giorni. La norma non fissa limiti agli incrementi volumetrici, né requisiti energetici, che sono affidati alle proposte dei privati e alla valutazione della conferenza dei servizi.

PIANO CASA EMILIA ROMAGNA

NORME

Legge Emilia 6 luglio 2009, n. 6	Governo e riqualificazione solidale del territorio
Circolare Assessorato Programmazione Emilia 24 luglio 2009, n. 168408	Prime indicazioni applicative del Titolo III (Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo) della L.R. 6 luglio 2009, n. 6
Circolare Assessorato Programmazione Emilia 18 dicembre 2009, n. 290000	Ulteriori indicazioni applicative del Titolo III (Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo) della L.R. 6 luglio 2009, n. 6

Legge Emilia 6 luglio 2009, n. 6

(Deliberazione legislativa n. 91/2009)

Governo e riqualificazione solidale del territorio

Approvata dall'Assemblea legislativa nella seduta pomeridiana del 30 giugno 2009

Omissis

Art. 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.”

Omissis

TITOLO III NORME PER LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO

Art. 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.

Art. 52 Definizioni

1. Ai fini del presente Titolo, sono stabilite le seguenti definizioni:

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

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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 storiche 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, 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, perimetrata 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 stessi 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 abitati, 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.

Art. 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 certifica 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.

Circolare Assessorato Programmazione Emilia 24 luglio 2009, n. 168408

Prime indicazioni applicative del Titolo III (Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo) della L.R. 6 luglio 2009, n. 6.

Il 7 luglio scorso è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione la legge regionale 6 luglio 2009, n. 6 (Governo e Riqualificazione solidale del Territorio), **che è entrata in vigore il 22 luglio**.

Come è noto, questa legge regionale dà anche attuazione all'Intesa sancita il 1° aprile 2009 tra lo Stato, le Regioni e gli Enti locali, che tra l'altro impegnava le Regioni ad assumere un provvedimento legislativo che incentivasse interventi di recupero e qualificazione del patrimonio abitativo esistente, per favorire il rilancio dell'economia attraverso lo sviluppo dell'attività edilizia.

La scelta operata dalla nostra Regione è stata quella di non limitarsi ad approvare misure anticicliche, ma di favorire il rilancio della comunità regionale attraverso una organica riforma del governo del territorio e dei programmi di riqualificazione. In tal modo, si è voluto dare nuovo impulso al miglioramento della qualità architettonica, alla sicurezza sismica e all'efficienza energetica del patrimonio edilizio, non soltanto attraverso misure *una tantum*, ma anche con l'introduzione della premialità per gli interventi di qualificazione edilizia tra i principi fondamentali dell'urbanistica, con il rilancio dei programmi di riqualificazione e con l'introduzione di procedure urbanistiche più snelle e dai tempi certi.

Nell'ambito di tale intervento organico sulla legislazione regionale del governo del territorio, si inseriscono le norme del Titolo III della L.R. n. 6 del 2009, le quali hanno una efficacia limitata nel tempo ma di immediato impatto sul sistema dell'attività edilizia, consentendo, dalla loro entrata in vigore e fino al 31 dicembre 2010, la presentazione di una denuncia di inizio attività per la realizzazione degli interventi edilizi, ivi disciplinati.

Per questo, appare utile fornire tempestivamente alle Amministrazioni Pubbliche e alla società regionale primi elementi interpretativi delle medesime disposizioni, per assicurare una maggiore certezza e uniformità applicativa.

Si richiama, in particolare, l'attenzione delle Amministrazioni comunali in indirizzo su quanto disposto dall'art. 55, comma 3, della L.R. n. 6 del 2009, secondo cui:

“ 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. “ Per effetto di questa disposizione, i Comuni, con apposita delibera del Consiglio comunale da assumersi entro il 21 settembre 2009, possono escludere, limitare o condizionare la realizzabilità degli interventi edilizi previsti dalle disposizioni in oggetto, con riferimento a specifici immobili o ambiti del territorio comunale. In tal modo, la delibera consiliare può integrare la disciplina legislativa, con previsioni dirette, in via esemplificativa:

- a) a stabilire in quali casi e con quali modalità è possibile attuare l'ampliamento degli edifici esistenti (solo in aderenza, anche in sopraelevazione, ecc.) ovvero come e a quali condizioni procedere alla demolizione e ricostruzione degli stessi;
- b) ad escludere taluni immobili o ambiti che presentano determinate caratteristiche da entrambe o da l'una o l'altra tipologia di intervento (ampliamento, demolizione e ricostruzione);
- c) a limitare la quota massima degli incentivi volumetrici ammissibili;
- d) a prevedere che gli interventi da realizzare in determinati ambiti, siano esaminati dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;
- e) ecc.

Per l'assunzione di tale provvedimento occorre che ciascuna Amministrazione, tenendo conto dei limiti e condizioni già previste dal Titolo III, verifichi se non residuino ulteriori esigenze di tutela del territorio e della qualità e funzionalità dei tessuti urbani. Questa valutazione può far emergere l'esigenza, per esempio:

- di tutelare anche taluni edifici e insediamenti di valore storico, culturale e testimoniale che siano situati al di fuori del centro storico o degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale (zone “A” del P.R.G., ovvero ambiti A-7 e A-8 del PSC) e, più in generale, di salvaguardare taluni elementi e sistemi che caratterizzano il territorio comunale;
- di preservare alcuni ambiti del territorio rurale, ovvero talune zone di valore paesaggistico e ambientale, diverse da quelle elencate alla lettera b) e c) dell'art. 55, comma 2;
- di escludere l'incremento dell'edificazione in aree di rischio naturale o industriale, diverse da quelle individuate dall'art. 55, comma 2, lettere f), g) ed h);
- di verificare l'adeguatezza delle urbanizzazioni degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) presenti nei centri abitati del territorio comunale (art. 55, comma 6) e più in generale di non compromettere la funzionalità delle dotazioni e dei servizi urbani esistenti.

Si ricorda, inoltre, che ai sensi dell'art. 55, comma 4, i Comuni sono chiamati a monitorare gli interventi edilizi realizzati in attuazione del Titolo III, anche al fine di integrare il quadro conoscitivo della propria pianificazione e di valutare le integrazioni di dotazioni territoriali e servizi pubblici che risultino necessarie a conclusione del periodo di operatività delle misure straordinarie in esame.

Infine, ritengo utile sottolineare che questo Assessorato intende proseguire, immediatamente dopo la pausa estiva, l'attività di informazione e il confronto sulle innovazioni normative apportate nel campo del governo del territorio dalla L.R. n. 6 del 2009, attraverso apposite iniziative sul territorio regionale, che saranno via via comunicate ai soggetti interessati e segnalate sul sito www.regione.emilia-romagna.it/codiceterritorio .

Si ricorda poi che si è già provveduto all'elaborazione del testo coordinato delle leggi regionali modificate ed integrate dalla L.R. n. 6 del 2009. Esso è disponibile sul medesimo sito e sarà pubblicato nel B.U.R. del 7 agosto p.v. .

Eventuali quesiti sulla nuova disciplina possono essere inviati al Servizio Affari Generali, Giuridici e Programmazione Finanziaria, all'indirizzo e-mail:

giuridicoterritorio@regione.emilia-romagna.it .

Nel ringraziarvi del vostro fattivo contributo alla predisposizione di questo provvedimento legislativo e confermandovi il mio impegno a proseguire la positiva esperienza di collaborazione sulle politiche di sviluppo del territorio, vi porgo i più cordiali saluti.

Gian Carlo Muzzarelli

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 ammessa 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). È 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.

1 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.

Circolare Emilia Prot. PG/2009/290000 del 18/12/2009

Ulteriori indicazioni applicative del Titolo III (Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo) della L.R. 6 luglio 2009, n. 6

A conclusione della fase di presentazione su tutto il territorio regionale dei contenuti della legge regionale n. 6 del 2009, si ritiene utile fornire alcuni ulteriori chiarimenti in relazione all'applicazione del Titolo III "Norme per la riqualificazione del patrimonio edilizio abitativo", per facilitare ed uniformare l'attività dei cittadini, delle pubbliche amministrazioni e dei professionisti.

Questa seconda circolare integra quanto già precisato con la nota del 24 luglio 2009, Prot. PG/2009/168408, rispondendo ai più frequenti quesiti che sono stati raccolti nel corso di diversi incontri con gli operatori o che sono pervenuti a questa Regione.

ART. 52 Definizioni

Con riguardo all'applicazione dell'art. 52, che stabilisce le definizioni per gli interventi ampliativi, è stato chiesto con frequenza:

- 1) se qualunque intervento in corso nell'edificio o nell'unità abitativa determini l'esclusione del bonus volumetrico;
- 2) di specificare la definizione di superficie utile lorda;
- 3) di precisare la definizione di edificio monofamiliare.

1. Nozione di edifici esistenti al 31 marzo 2009

E' utile chiarire il significato della lettera b) dell'art. 52 laddove è stabilito che si intendono esistenti alla data del 31 marzo 2009 gli edifici di non recente realizzazione e gli edifici di cui sia stata comunicata la fine dei lavori entro lo stesso termine.

La disposizione intende certamente escludere dagli ampliamenti gli edifici con interventi in corso di esecuzione alla data suddetta, afferenti alla nuova costruzione, alla demolizione con ricostruzione e agli interventi edilizi che comportano la creazione di nuova superficie utile lorda. In pendenza di detti lavori viene a mancare il presupposto per accedere agli interventi ampliativi, ovvero l'esistenza alla data del 31 marzo 2009 della SUL dell'edificio e dell'unità immobiliare, con la relativa comunicazione di fine lavori.

Diversamente, l'ampliamento è ammissibile nei casi in cui il titolo edilizio in corso di attuazione preveda interventi che non modificano la SUL esistente alla data del 31 marzo 2009, quali la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia, ivi compreso il frazionamento o l'accorpamento di due o più unità immobiliari residenziali, senza modifiche alla SUL.

2. Specificazione della superficie utile lorda

Con riferimento alla definizione di SUL (lettera d) dell'art. 52) occorre precisare se le superfici seminterrate siano o meno da comprendere nel calcolo della superficie utile lorda, prevista dalla legge. Nella definizione di SUL, contenuta nella legge regionale infatti, mentre viene considerata la superficie di tutti i piani fuori terra e vengono escluse le superfici interrato e le parti scoperte, nulla è precisato circa gli spazi parzialmente fuori terra.

Gli spazi seminterrati essendo in parte al di sopra della linea di stacco dell'edificio, possono essere aerati, illuminati ed essere dotati di accesso dall'esterno nel caso di edifici costruiti su terreni in pendenza. In base a tale considerazione, si ritiene che le superfici dei locali seminterrati si debbano computare nella SUL in tutti i casi in cui la relativa superficie risulti classificata, nell'ultimo titolo edilizio rilasciato, come superficie utile dell'unità immobiliare residenziale.

Similmente, con riferimento alla stessa lettera d) dell'art. 52 occorre definire quali caratteristiche deve presentare il sottotetto accessibile dall'unità immobiliare residenziale, affinché la sua superficie sia da conteggiare come SUL.

Si ritiene utilizzabile la l.r. 11 del 1998 sul recupero a fini abitativi dei sottotetti, dove l'altezza minima per calcolare il volume utile del sottotetto e la relativa superficie utile è fissata a partire dalla altezza di m. 1,80. Tale altezza costituisce pertanto il limite a partire dal quale va misurata la superficie del sottotetto da conteggiare nella SUL.

3. Definizione di edifici monofamiliari

Per una più puntuale individuazione gli edifici monofamiliari, oltre alla nozione di cui all'art. 52, comma 1, lettera c), occorre richiamare la definizione presente nella deliberazione del Consiglio regionale n. 849 del 1998, in materia di oneri di urbanizzazione, ove è chiarito che:

«Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad un'unica particella.» (o una unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva).

Tale definizione corrisponde a quella contenuta nell'art. 52, lettera c), con la maggiore specificazione degli elementi che contraddistinguono l'edificio monofamiliare. Pertanto si ribadisce che è da considerare monofamiliare sia l'edificio singolo sia ogni unità immobiliare che costituisca una autonoma porzione terra-cielo di edificio facente parte di un aggregato edilizio.

ART. 53 Interventi di ampliamento

Con riferimento all'art. 53 numerosi quesiti hanno posto i seguenti dubbi:

- 1) se nella definizione di ampliamento possa comprendersi anche il riutilizzo di superfici esistenti,
- 2) se e come possono essere ampliati gli edifici abitativi con pertinenze fisicamente separate, aventi autonoma classificazione catastale ma ubicati sullo stesso lotto di proprietà.

1. Definizione di ampliamento

Gli interventi ammessi dalla legge regionale hanno riguardo alle nuove superfici utili lorde realizzate mediante ampliamento volumetrico (in aderenza o in sopraelevazione) dell'edificio esistente. E' evidente che per "ampliamento" si deve intendere innanzitutto un intervento di nuova costruzione realizzato su manufatti esistenti, esternamente alla loro sagoma, secondo la definizione contenuta nell'Allegato della l.r. 31 del 2002.

Occorre dare rilievo anche alla ratio della normativa la quale è stata emanata per favorire il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia e dunque, tenendo conto della sua finalità, è ammissibile la realizzazione dell'intervento in ampliamento anche senza la realizzazione di nuova volumetria e di nuova superficie, attraverso:

- il riuso di locali accessori e/o pertinenziali, situati in aderenza all'edificio principale o all'interno della sua sagoma, anche aventi autonomo accatastamento (garage, depositi, ecc.), da trasformare in locali abitativi;
- la chiusura di porticati, verande e terrazzi coperti;
- la realizzazione di soppalchi.

Anche questi interventi sono subordinati al rispetto dei requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di prestazione energetica, ecc., richiesti dalla l.r. 6 del 2009.

2. Ampliamento in edifici abitativi con pertinenze

Nell'ipotesi di edificio abitativo principale con pertinenza fisicamente distinta da esso (garage, box auto), collocata nel medesimo lotto e avente autonoma classificazione catastale, è ragionevole consentire l'ampliamento per entrambe le unità immobiliari.

In tali casi il requisito della superficie utile lorda massima pari a 350 mq è da calcolare sommando alla superficie utile lorda dell'edificio principale abitativo la SUL della pertinenza. In applicazione dell'art. 53, comma 2, che consente l'ampliamento del 20% della SUL di ciascuna unità immobiliare residenziale, si ritiene che detto ampliamento possa essere realizzato per il 20% sull'edificio principale e per il 20% sull'edificio pertinenziale.

Se diversamente l'edificio principale e la pertinenza costituiscono un'unica unità immobiliare (sono cioè collocati nello stesso lotto, afferenti ad una stessa proprietà e hanno un unico accatastamento) la percentuale di ampliamento del 20% della SUL può essere realizzata per intero in aderenza anche ad uno solo dei due manufatti.

ART. 55 Limiti e condizioni comuni

Relativamente all'art. 55, numerosi quesiti hanno riguardato:

- 1) le distanze,
- 2) la densità edilizia,
- 3) i titoli in sanatoria,
- 4) la possibilità di comprendere altri interventi edilizi nella DIA per l'ampliamento;
- 5) le modalità di reperimento dei parcheggi pertinenziali.

1. Distanze tra costruzioni e dal confine

L'art. 55, comma 11, della l.r. 6/2009 stabilisce che ai fini della realizzazione degli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione non trovano applicazione i limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra fabbricati previsti dai piani urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali.

In particolare, quanto alle distanze tra costruzioni trovano applicazione i limiti stabiliti dall'art. 9 del DI n. 1444 del 1968, la cui inderogabilità trova fondamento nell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.

Tali misure della distanza minima tra fabbricati sono da rispettare per gli interventi previsti agli artt. 53 e 54, con l'eccezione stabilita al comma 10 dell'art. 55 relativamente alle opere eseguite in applicazione dei requisiti di prestazione energetica.

La distanza tra costruzioni stabilita dall'art. 873 del codice civile e seguenti si applica nel solo caso in cui le pareti degli edifici che si fronteggiano non siano finestrate e dunque al di fuori dell'ambito di applicazione del decreto interministeriale n. 1444 del 1968.

Da più parti è stato chiesto se il distacco degli edifici dal confine, previsto dai regolamenti edilizi comunali, debba essere rispettato per realizzare gli interventi di ampliamento e di ricostruzione.

La previsione della distanza dai confini costituisce una disposizione funzionale al rispetto sia della distanza tra costruzioni, sia alla tutela dei diritti dei terzi.

In ragione di tale duplice connessione, l'art. 55, comma 8, lettera d), include la distanza minima dai confini nel quadro delle norme da osservare per realizzare gli interventi in parola; e dunque il distacco dal confine, a seguito dell'intervento di ampliamento, non potrà risultare inferiore alla metà della distanza tra costruzioni stabilita dal DI 1444 del 1968 per le diverse zone ed in relazione alla presenza di strade con traffico veicolare.

Il rispetto della metà della distanza tra costruzioni si applica anche in presenza di lotto ancora inedito anche qui per salvaguardare la distanza tra costruzione e la tutela dei terzi, salvo il caso in cui alla denuncia di inizio attività sia allegata una dichiarazione con la quale il proprietario dell'immobile confinante accetti espressamente le limitazioni alla propria potenzialità edificatoria che deriveranno dalla necessità di rispettare le distanze legali.

2. Densità edilizia

Quanto ai limiti di densità edilizia, occorre fornire talune precisazioni circa la massima densità fondiaria di mc. 0,03 per mq. prescritta dal DI 1444 del 1968, con riferimento alle zone E. E' da ritenere ai nostri fini che tale limite continui a trovare applicazione con riguardo alle abitazioni agricole funzionali alla coltivazione del fondo, e non per gli immobili abitativi, con le relative aree pertinenziali, che hanno perso i requisiti di ruralità e per i quali è stata variata l'iscrizione catastale.

Occorre considerare infatti la normativa statale sopravvenuta al citato DI (art. 9 del D.L. n. 557 del 1993 convertito nella L. n. 133 del 1994) che aveva prescritto l'iscrizione di tutti i fabbricati nell'archivio catastale, compresi gli immobili ex rurali che unitamente alle loro aree di pertinenza si sono distaccati dal fondo agricolo e sono classificati come urbani, avendo perso i requisiti di ruralità.

I limiti di densità, di cui al decreto interministeriale, devono pertanto considerarsi riferiti alle sole abitazioni collocate nelle zone E e destinate a soddisfare le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, con esclusione degli immobili e delle aree dove si sono sviluppati nel tempo altri usi che rendono inapplicabili standard urbanistici non pertinenti, come appunto il limite di densità di cui al DI 1444 del 1968.

3. Titoli in sanatoria

Come è noto il Titolo III della l.r. 6 del 2009 consente di attuare interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici la cui superficie utile lorda sia legittimata da titoli abilitativi edilizi, anche in sanatoria (art. 52).

Appare utile precisare che tali titoli in sanatoria, che regolarizzano la SUL, possono intervenire anche successivamente alla data del 31 marzo 2009 a seguito di rilascio del condono edilizio e di accertamento di conformità. In tali casi, dunque, le denunce di inizio attività per ampliare gli edifici abitativi, ai sensi del Titolo III, possono essere presentate, entro il 31.12.2010, dopo la regolarizzazione oppure subordinatamente alla stessa regolarizzazione.

4. Denuncia di inizio attività comprensiva di più interventi edilizi

La DIA con la quale possono essere realizzati gli interventi previsti dal Titolo III è sottoposta ad una disciplina speciale tra cui, per esempio, il divieto di cumulo con gli ampliamenti ammessi dallo strumento urbanistico, il divieto di cambio di destinazione d'uso, i limiti all'aumento delle unità immobiliari.

Tuttavia per evidenti esigenze di semplificazione procedurale si deve ritenere che con la medesima DIA possano essere abilitati gli interventi edilizi, subordinati allo stesso titolo edilizio, che siano previsti nei piani e regolamenti comunali e risultino compatibili con la normativa speciale stabilita dal Titolo III, come la trasformazione delle superfici esistenti da accessorie ad utili e viceversa, la manutenzione straordinaria dell'edificio, ecc.

5. Le modalità di reperimento dei parcheggi pertinenziali

L'art. 55, comma 6, subordina la realizzazione degli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione all'esistenza o al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, secondo la normativa vigente.

La materia, che trova il suo fondamento nella legge 122/1989, è regolata con maggior dettaglio negli strumenti urbanistici e nei regolamenti comunali, che hanno definito il rapporto tra spazi per parcheggi e volume della costruzione, in relazione ai diversi ambiti del territorio ed in relazione alle diverse tipologie e dimensioni degli interventi edilizi.

E' utile, pertanto, precisare che, ai fini della realizzazione degli interventi ammessi dal Titolo III della l.r. 6 del 2009, occorre fare riferimento alla specifica normativa comunale che regola il reperimento dei parcheggi pertinenziali per gli ampliamenti e le ricostruzioni, in attuazione della legge 122/1989.