

Piano casa: le regole poste dai Comuni



PIEMONTE – LR n. 20/2009

Le esclusioni previste dalla legge

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

Le facoltà assegnate ai Comuni

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

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

Le prescrizioni previste dalla legge

Per la realizzazione degli ampliamenti e delle demolizioni ricostruzioni è previsto dalla legge il rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e tra edifici, dei parametri qualitativi vigenti e dell'indice di permeabilità dei suoli, fissati dagli strumenti urbanistici, nonché il rispetto del limite di densità fondiaria fissato dall'articolo 23, comma 2, della LR 56/1977. E' invece possibile derogare all'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici per la quantità necessaria per sopraelevare di un piano.

Gli interventi straordinari previsti dalla legge sono alternativi all'applicazione della legge regionale sul recupero dei sottotetti e non si applicano ai rustici.

Le principali scelte dei Comuni

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

EMILIA ROMAGNA – LR n. 6/2009



Le esclusioni previste dalla legge

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

Le facoltà assegnate ai Comuni

Entro il termine perentorio di 60 giorni dall'entrata in vigore della legge (termine scaduto il 21 settembre 2009) i Comuni possono prevedere **ulteriori limiti e condizioni di applicazione** delle norme relative agli ampliamenti e alle demolizioni e ricostruzioni in relazione a specifici immobili o ambiti del proprio territorio, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale ovvero stabilire **limiti differenziati** in ordine alle possibilità di ampliamento in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso loro grado di saturazione edilizia.

Le prescrizioni previste dalla legge

Per la realizzazione degli ampliamenti e delle demolizioni ricostruzioni è previsto dalla legge il rispetto della distanza minima dai confini e dagli edifici, dell'altezza massima dei fabbricati e dei limiti inderogabili di densità edilizia; dei vincoli di inedificabilità e delle zone di rispetto. Non trovano, invece, applicazione i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati previsti dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi e dai regolamenti edilizi.

Gli interventi non si cumulano con gli incrementi premiali eventualmente consentiti dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

Le principali scelte dei Comuni

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

	<p>gli interventi anche su edifici che hanno usufruito già dei benefici concessi dal regolamento urbanistico purché la fine lavori sia stata comunicata entro il 31/3/2009. Confermata la deroga (già prevista dalla legge) ai limiti più restrittivi posti dal regolamento edilizio in materia di distanze altezze ecc. Resta fermo invece l'obbligo di rispettare le normative tecniche richiamate espressamente all'art.55, comma 8.</p> <p>Il contributo di costruzione deve essere calcolato sugli ampliamenti come fossero interventi di ristrutturazione e sulla demolizione ricostruzione come fosse nuova costruzione. La delibera non prevede riduzioni.</p>
Reggio Emilia	<p>Ammessi gli interventi all'interno di ambiti o comparti assoggettati a Piano attuativo la cui convenzione urbanistica sia ancora in corso di efficacia alla data del 31 marzo 2009 , qualora sia stata dichiarata la funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero comparto e che gli edifici realizzati abbiano comunicato la fine lavori alla data del 31 marzo 2009.</p> <p>Inoltre, l'applicabilità è consentita, in territorio rurale, agli interventi attuati da Imprenditori agricoli su edifici funzionali alle esigenze dell'impresa agricola e del suo conduttore. Restano ferme le esclusioni per gli edifici vincolati o presenti in zone di pregio ambientale e nei parchi campagna.</p> <p>Obbligatorio il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ai fini del rilascio del titolo abilitativo.</p> <p>Esclusa la cumulabilità degli incrementi riconosciuti in via straordinaria dalla legge regionale con quelli previsti dallo strumento urbanistico.</p>
Comacchio	<p>Poche le zone ammesse per realizzare gli interventi in quanto, secondo quanto precisa la delibera, il territorio comunale è costituito in gran parte da ambiti caratterizzati da peculiarità di carattere paesaggistico ambientale.</p> <p>Previsto l'obbligo del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ai fini del rilascio del titolo abilitativo.</p>
Imola	<p>Conferma le ipotesi di esclusione degli interventi, già previste dalla legge regionale, sugli immobili con vincolo storico testimoniale anche se posti fuori dal centro storico. Esclusi poi gli interventi di ricostruzione conseguente la delocalizzazione in piani attuativi del PRG approvati, al fine di non compromettere l'impianto urbanistico e l'adeguatezza delle dotazioni territoriali.</p> <p>Mentre la ricostruzione conseguente la delocalizzazione in piani attuativi previsti dal PRG non ancora approvati, è ammessa a condizione che, contestualmente alla Dia venga presentato apposito progetto planivolumetrico per l'intero ambito, al fine di non pregiudicare la qualità urbanistica e l'impianto architettonico del futuro insediamento.</p> <p>Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento del 35% fuori dai centri abitati, l'incremento della superficie deve assicurare il rispetto del numero di unità immobiliari ammesse dalle N.T.A. del P.R.G.</p>
Sasso Marconi	<p>La delibera indica una serie di edifici esclusi dall'ambito di applicazione della legge (edifici di interesse storico architettonico, di interesse storico tipologico).</p> <p>Prevede, poi, che gli interventi che riguardino, ad esempio, edifici di interesse storico testimoniale o edifici situati nelle zone agricole di rilievo paesaggistico e nei siti di interesse comunitario ecc. debbano essere realizzati nel rispetto dei tipi edilizi, dei materiali e dei colori tipici locali. I progetti su questi edifici devono, inoltre, ricevere il</p>

	<p>parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.</p> <p>Per tutti gli interventi si richiede il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, se non già presenti. Per quanto riguarda la possibilità di riduzione del contributo di costruzione la delibera rinvia ai casi già previsti dalla legge regionale 31/20002.</p> <p>Ammissa la deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali. Restano salve le previsioni del codice civile.</p> <p>Non ammissa la cumulabilità degli interventi con eventuali ampliamenti già riconosciuti dagli strumenti urbanistici comunali.</p>
Cento	<p>In linea generale, conferma le esclusioni, con ulteriori specificazioni (zona dell'alveo del fiume Reno, zone di rispetto cimiteriale e stradale ecc.), già previste dalla legge.</p> <p>La delibera specifica che per edifici esistenti devono intendersi edifici "abitati o abitabili" o con certificato di conformità edilizia. Esclusi quindi gli interventi su edifici fatiscenti o diroccati.</p> <p>Ribadisce anche l'obbligatorietà (già prevista dalla legge) delle urbanizzazioni primarie mancanti.</p>
Formigine	<p>La delibera individua le ulteriori zone dove non sono ammessi gli interventi, tra cui: sottozone omogenee residenziali di tipo B6, in quanto in esse sono presenti edifici e spazi di valore storico ambientale soggetti a disciplina di recupero; sottozone omogenee residenziali di tipo B3, in quanto in detti contesti l'integrazione delle infrastrutture di urbanizzazione e il ritrovamento di spazi per parcheggi pertinenziali potrebbe andare a discapito degli ampi spazi verdi che lo connotano; nelle zone prossime al centro storico ecc.. Esclusi anche tutti gli edifici ed i complessi urbani e non urbani di valore storico-architettonico, culturale assoggettati a decreto di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004.</p> <p>La delibera detta poi alcune prescrizioni per quanto riguarda gli interventi su edifici a schiera stabilendo che essi potranno avvenire solo per la sopraelevazione e che i progetti dovranno essere predisposti in maniera unitaria con assenso di tutti i proprietari delle singole unità immobiliari.</p> <p>Negli edifici situati in territorio rurale gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto dell'altezza massima di 7.50 ml e di norma entro il perimetro della "corte rurale". In ogni caso, tutti gli interventi riguardanti edifici situati in territorio rurale devono essere esaminati dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.</p>



UMBRIA – LR n. 13/2009

Le esclusioni previste dalla legge

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

Le facoltà assegnate ai Comuni

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

Le prescrizioni previste dalla legge

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

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

Gli incrementi premiali riconosciuti ai sensi della legge regionale 13/2009 non si cumulano con quelli eventualmente consentiti dagli strumenti urbanistici comunali o da norme regionali.

Le principali scelte dei Comuni

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



VENETO – LR n. 14/2009

Le esclusioni previste dalla legge

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

Le prescrizioni previste dalla legge

Per la realizzazione degli ampliamenti la legge ammette anche interventi nei condomini purché nel rispetto delle norme del codice civile. In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità.

Le facoltà assegnate ai Comuni

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

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

Le principali scelte dei Comuni

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

	<p>condominiale; nel caso in cui non sia possibile realizzarlo in aderenza al fabbricato principale, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato a condizione che lo stesso abbia carattere accessorio e pertinenziale.</p> <p>La delibera prevede ulteriori possibilità di usufruire della riduzione del 60% sul contributo di costruzione. Tale riduzione, infatti, oltre che sulla prima casa è applicata anche per gli interventi che comportano la realizzazione di unità immobiliari destinate a familiari di primo grado del richiedente nonché per gli interventi di ampliamento a destinazione residenziale che prevedano l'impiego di bioedilizia e/o l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, pannelli solari o fotovoltaici.</p> <p>La delibera contiene poi un elenco dettagliato di tutta la documentazione che è necessario allegare all'istanza di titolo abilitativo tra cui tra le altre cose anche la Dichiarazione in materia di terra e rocce da scavo.</p> <p>Per quanto riguarda l'ambito dell'applicazione della legge la delibera aggiunge ulteriori limitazioni: i fabbricati di valore storico testimoniale, gli edifici novecenteschi e ottocenteschi, le palazzine Liberty, alcuni edifici rurali.</p>
Rovigo	<p>Per quanto riguarda l'ambito di applicazione degli interventi la delibera esclude anche gli edifici dove vi siano attività industriali/artigianali rumorose, moleste, inquinanti, insalubri ricadenti in qualsiasi zona del PRG. Per le zone agricole precisa che la demolizione ricostruzione è possibile ma è subordinata alla procedura di cui all'Art.44 della LR 11/2004.</p> <p>Viene chiarito che le "pertinenze" non sono cumulabili, ma alternative con gli interventi di ampliamento e demolizione ricostruzione.</p> <p>Prescritto il rispetto della distanza minima assoluta di m 10 tra corpi di fabbrica.</p> <p>Gli interventi di ampliamento (ad esclusione degli interventi destinati ad uso residenziale limitatamente alla prima casa) e demolizione ricostruzione sono subordinati al reperimento delle corrispondenti quantità di standard in relazione alle previsioni delle N.T.A. di PRG e secondo la destinazione dell'edificio e la zona territoriale omogenea nel quale ricade; qualora ciò non fosse possibile è ammessa la monetizzazione.</p> <p>La delibera contiene poi un elenco dettagliato della documentazione che è necessario allegare alla Dia, quale, a titolo di esempio,: relazione statico-strutturale sugli effetti dell'intervento in relazione all'edificio esistente nei casi di demolizione ricostruzione; per gli edifici a schiera, un atto di impegno sottoscritto da tutti i proprietari della schiera di accettare l'ampliamento richiesto anche da uno solo dei singoli proprietari e di provvedere ad effettuare l'eventuale futuro ampliamento, con le stesse modalità tipologiche e di uso dei materiali utilizzati dal primo richiedente; - per le unità inserite in edifici condominiali, copia della delibera di assenso del condominio alla realizzazione dell'intervento o degli altri proprietari dell'edificio se il condominio non è costituito.</p>
Verona	<p>Nel disciplinare le modalità di attuazione degli interventi nell'ambito del territorio comunale il regolamento del Consiglio pone una serie di condizioni. Qualora l'ampliamento riguardi case a schiera, è necessario presentare un progetto architettonico unitario sottoscritto da tutti gli aventi titolo. Il progetto assentito potrà comunque essere realizzato anche per parti purché corrispondenti alle singole unità edilizie che compongono la schiera, ammettendo inoltre tempi diversi per l'ampliamento di tali singole unità edilizie.</p> <p>Con gli interventi di ampliamento è possibile il frazionamento in più unità edilizie</p>

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

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

	<p>applicazione della legge. Chiarisce, inoltre, che gli interventi devono rispettare le norme di PAT/PRG/PI e regolamentari in genere, applicate in via ordinaria, fatte salve alcune specifiche deroghe. Tutti gli interventi devono, ad esempio, rispettare le altezze stabilite dal PRG/PI. Per i fabbricati residenziali è, tuttavia, consentito l'aumento dell'altezza in deroga a quella prescritta per la zona dal PRG/PI, fino ad un massimo di 1.50 ml.</p> <p>Per attuare gli interventi di ampliamento, in edifici con più unità integrate o con tipologia a schiera con tre o più unità immobiliari, il progetto dovrà riguardare l'intero complesso edilizio con la finalità di preservare l'unitarietà dei caratteri stilistici e formali, inoltre nel rispetto delle norme del codice civile e del regolamento condominiale. Una volta rispettate le condizioni sopra citate gli interventi possono essere eseguiti anche singolarmente.</p> <p>Non ammesso il trasferimento e la concentrazione di cubatura tra unità edilizie.</p> <p>Previsti sconti sul contributo di costruzione: del 60% nel caso di edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione; del 20 % nel caso di interventi che prevedono la bonifica/rimozione di manufatti contenenti amianto.</p>
Arzignano	<p>Per quanto riguarda l'ambito di applicazione degli interventi la delibera conferma in linea massima le previsioni della legge regionale fornendo al riguardo una precisa individuazione delle aree o edifici esclusi.</p> <p>Detta, inoltre, una serie di indicazioni sulle modalità procedurali. In particolare chiarisce che, in caso di edifici composti da più unità immobiliari, l'intervento sulla singola unità può essere effettuato nel rispetto delle norme sul condominio negli edifici. A tale fine, la richiesta di intervento su ciascuna unità immobiliare deve essere accompagnata da apposita deliberazione dell'assemblea condominiale che approvi anche un piano guida, finalizzato a garantire l'armonia e l'equilibrio architettonico di tutti gli interventi, nonché la valorizzazione dei caratteri architettonici del complesso. L'intervento è subordinato al parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata. L'ampliamento su case a schiera è ammissibile solo qualora venga realizzato contemporaneamente (con un'unica istanza) e nello stesso modo su tutte le case della schiera. E' possibile, tuttavia, attuare ciascun intervento in modo separato qualora lo stesso sia tale da non compromettere la conservazione dei caratteri architettonici del complesso edilizio. In tale ultimo caso, l'intervento è subordinata al parere della Commissione Edilizia Integrata.</p> <p>E' previsto l'esonero totale dal pagamento del contributo di costruzione nel caso del raggiungimento della certificazione energetica in classe B, o superiore, dell'intero edificio.</p>
Conegliano	<p>La delibera conferma, in linea di massima, le esclusioni già previste dalla legge e detta una lunga serie di modalità operative per l'attuazione degli interventi sia di ampliamento che di demolizione ricostruzione.</p> <p>Per quanto riguarda i primi chiarisce che, al fine di contenere il consumo di suolo, gli interventi sono ammessi nel rispetto del principio di continuità edilizia, sviluppata in sopraelevazione o in appoggio orizzontale al fabbricato esistente. Per mantenere un buon livello di qualità architettonica del patrimonio edilizio, gli ampliamenti che interessino edifici composti da più unità immobiliari organizzate con parti comuni, sono ammessi solo in presenza di un unico progetto unitario per l'intero fabbricato.</p> <p>La delibera prevede la possibilità di ottenere un ulteriore ampliamento (10%) condizionato all'installazione di fonti d'energia rinnovabile per una potenza</p>

	<p>proporzionale alla superficie utile del fabbricato, fermo restando, ovviamente, il limite minimo di 3 Kwh previsto dalla legge regionale.</p> <p>Per quanto riguarda la sostituzione edilizia, la delibera precisa che l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto di alcuni parametri metrici delle vigenti NTA. Riconosciuta una percentuale d'incremento sino al 50% del volume esistente nell'ambito delle zone di riqualificazione di tipo, B2, e C1.2, nelle quali le norme vigenti consentono anche interventi di totale sostituzione edilizia.</p> <p>Non ammessa la cumulabilità fra gli interventi della legge regionale con quelli, anche se già eseguiti, previsti dalle N.T.A. per gli edifici unifamiliari.</p> <p>Al fine di incoraggiare l'utilizzo delle tecniche di bioedilizia è concesso un ulteriore abbattimento del contributo di costruzione pari al 10% rispetto a quanto determinato dalla legge regionale.</p>
Thiene	<p>Per quanto riguarda l'ambito di applicazione degli interventi la delibera conferma e specifica le esclusioni già previste dalla legge regionale.</p> <p>Circa le modalità di attuazione degli interventi la delibera prescrive il rispetto delle NTA e del Regolamento Edilizio con riferimento alle distanze, requisiti igienico sanitari, requisiti degli ambienti interni; decoro degli edifici e degli spazi esterni. Previsto, inoltre, l'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali (ai sensi della L. 122/89) e del posto auto aggiuntivo in caso di aumento delle unità immobiliari (reperibile eccezionalmente all'interno). Richiesto anche il rispetto delle norme sulla stabilità e sicurezza delle costruzioni e quelle in materia di superamento delle barriere architettoniche.</p> <p>La percentuale di ampliamento del 20% può essere elevata di un ulteriore 10% nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3Kwh.</p> <p>Ammessa la cumulabilità con le vigenti previsioni di P.R.G., in particolare con art. 8 comma 3 delle NTA (aumento volumetrico di 50 mc in deroga).</p> <p>Esclusa la possibilità di utilizzo di volumetria trasferita a terzi, da parte degli aventi titolo sull'unità edilizia ampliabile, autonomamente rispetto all'immobile oggetto di possibile ampliamento.</p> <p>Nelle zone agricole devono essere rispettate le tipologie originarie.</p> <p>In caso di edifici composti da più unità immobiliari, gli interventi sulle diverse unità possono essere effettuati qualora la loro realizzazione sia unitaria e contestuale. Anche corpi accessori staccati (es. autorimesse) saranno ammessi solamente se aggregati in maniera organica e soggetti alla presentazione di unica istanza con progetto unitario e contestuale. L'ampliamento su case a schiera è ammissibile solo qualora venga richiesto contemporaneamente (con un'unica istanza) e su tutte le case della schiera. E' possibile, tuttavia, attuare ciascun intervento in modo separato qualora lo stesso sia tale da non compromettere la conservazione dei caratteri architettonici del complesso edilizio. In tale ultimo caso, l'intervento è subordinato al parere della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L. R. 63/1994.</p> <p>La delibera riconosce, infine, un'ulteriore riduzione del contributo di costruzione per gli interventi di cui all'art. 3 (demolizione ricostruzione).</p> <p>Prevede altresì l'esonero dal pagamento del contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici ricadenti nel centro storico se l'intervento comporta l'attribuzione di un punteggio uguale o superiore a punti 1 secondo la metodologia di calcolo di cui alla DGRV 2499 del 4/8/2009.</p>



LOMBARDIA – LR n. 13/2009

Le esclusioni previste dalla legge

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

Le prescrizioni previste dalla legge

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, fatta eccezione per gli edifici parzialmente residenziali e quelli non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale, non possono determinare il superamento dell'indice fondiario e del rapporto di copertura previsti dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, di più del 50%, nonché il superamento di 4 mt dell'altezza massima consentita dallo stesso o in alternativa, possono confermare la volumetria esistente.

Le facoltà assegnate ai Comuni

Entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009 i Comuni possono **escludere** l'autorizzazione degli interventi in relazione a specifiche zone del territorio, nonché fornire **prescrizioni** circa le modalità di applicazione della legge con riferimento alla necessità di **reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde**. Possono, individuare aree specifiche, tra quelle classificate a destinazione produttiva secondaria, nelle quali ammettere la sostituzione edilizia, con eventuale incremento volumetrico, di edifici produttivi esistenti. Infine, possono riconoscere una **riduzione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione** anche distintamente per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario.

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

Le principali scelte dei Comuni

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

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

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

	<p>lungo i versanti della valle.</p> <p>Necessario il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima prevista dalla legge senza possibilità di monetizzazione o di localizzazione degli stessi in sito diverso dall'ambito di intervento.</p> <p>Per il contributo di costruzione non sono previste riduzioni per nessuna tipologia di intervento.</p>
San Donato Milanese	<p>La delibera precisa dove gli interventi non possono essere realizzati</p> <p>E' sempre richiesto, per gli interventi di sostituzione nonché quelli finalizzati al riutilizzo di volumetrie e per volumetrie edilizie in seminterrato se destinate ad attività economiche o professionali, il reperimento delle aree a parcheggio pertinenziale.</p> <p>Il reperimento delle aree a parcheggio pertinenziale è richiesto anche per gli interventi di ampliamento di edifici residenziali se detti interventi di generino una ulteriore volumetria compresa tra 150 e 300 mc o per volumetrie inferiori nel caso in cui generino unità abitative autonome. Nei casi suddetti le aree a parcheggio pertinenziale sono reperite in deroga alle vigenti disposizioni regolamentari, secondo il parametro di 1 mq ogni 10 mc.</p> <p>E' riconosciuta una riduzione del contributo di costruzione nella misura del 10%.</p> <p>Il contributo di costruzione è dovuto per intero per i soli interventi di sostituzione degli edifici nonché per gli interventi realizzati in deroga alla previsione di previa pianificazione attuativa ai sensi dell'art. 5, comma 1, dovendosi comunque assicurare per detti interventi un livello adeguato di urbanizzazione.</p>
Salò	<p>La delibera delimita le parti di territorio comunale non soggette all'applicazione della legge e definisce le modalità di reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali (nella misura minima prevista dalla legge 1 mq ogni 10 mc) e la percentuale di riduzione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (- 1%).</p> <p>In considerazione delle peculiarità paesaggistiche, le parti di territorio in cui è ammissibile l'applicazione degli interventi sono particolarmente limitate, coerentemente con le classi di sensibilità paesaggistica indicate dal Piano di Governo del Territorio.</p>
Segrate	<p>La delibera delimita le parti di territorio comunale non soggette all'applicazione della legge in considerazione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime. Individua, inoltre, alcune aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria, nelle quali è ammessa la sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti, nei limiti quantitativi e alle condizioni di cui all'articolo 3, comma 3 della legge regionale, al fine di promuovere lo sviluppo e il rinnovo delle attività produttive mediante la realizzazione di interventi che migliorino l'efficienza energetica e la qualità degli edifici.</p> <p>Il contributo di costruzione è ridotto dell'1%.</p> <p>Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali la delibera chiarisce che essa deve essere conforme alle prescrizioni contenute nelle NTA del P.R.G. e nel Regolamento Edilizio vigenti. Qualora ciò non sia tecnicamente possibile è ammessa la monetizzazione corrispondendo al Comune la somma di euro 100 (cento) al metro quadrato.</p>



MARCHE – LR n. 22/2009

Le esclusioni previste dalla legge

- ✓ centri storici
- ✓ aree definite di tutela integrale dai piani regolatori comunali adeguati al piano paesistico ambientale regionale (PPAR). Per i Comuni privi di strumento urbanistico adeguato al PPAR, si osservano le zone di tutela integrale definite dallo stesso piano regionale;
- ✓ aree inondabili e aree di versante in dissesto individuate dal Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale,
- ✓ immobili ricadenti nelle zone A, B e C dei parchi regionali e nazionali e nelle riserve naturali
- ✓ aree dichiarate inedificabili
- ✓ edifici privati che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico ed edifici anche parzialmente abusivi per i quali non sia intervenuto il condono.

Le facoltà assegnate ai Comuni

I Comuni, entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di entrata in vigore della legge (termine scaduto il 30/11/2009) possono **limitarne l'applicabilità** in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale.

Le prescrizioni previste dalla legge

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione possono essere realizzati in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e

regionali per quanto riguarda le altezze, le volumetrie e il numero dei piani. Restano comunque fermi i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati (DM 1444/1968) ivi inclusi quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici.

Ammissa anche la deroga alla normativa statale, regionale e ai regolamenti edilizi in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 11 D.Lgs. 115/2008 e alla L.R. 14/2008 se finalizzati a realizzare il miglioramento energetico secondo quanto stabilito dal D.Lgs. 192/2005.

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

Le principali scelte dei Comuni

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

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

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



LAZIO – LR n. 21/2009

Le esclusioni previste dalla legge

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

Le facoltà assegnate ai Comuni

I Comuni, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge (termine scaduto il 4/12/2009) possono **limitare o escludere** l'ammissibilità degli interventi per ragioni di particolari qualità urbanistiche o architettoniche. Possono, inoltre, prevedere una **riduzione fino al 30% del contributo** dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione della prima casa.

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

Le prescrizioni previste dalla legge

Gli interventi di ampliamento devono essere realizzati nel rispetto delle distanze e altezze previste dalla normativa vigente per le zone classificate sismiche 1 e 2, su edifici dotati di certificazione antisismica, qualora realizzati successivamente all'attribuzione della suddetta classificazione.

Esclusivamente per le opere di urbanizzazione secondaria, qualora venga comprovata l'impossibilità del loro adeguamento, i titoli abilitativi sono subordinati al pagamento, oltre che degli oneri concessori, di un contributo straordinario proporzionale al valore delle opere stesse pari al 50% del valore degli oneri corrispondenti, secondo quanto stabilito con apposita deliberazione del Comune.

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

Gli ampliamenti non si cumulano con quelli eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

Le principali scelte dei Comuni

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



PUGLIA – LR n. 14/2009

Le esclusioni previste dalla legge

- ✓ zone A, a meno che gli strumenti urbanistici generali o gli atti di governo comunali ammettano gli interventi
- ✓ zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo
- ✓ immobili di valore storico, culturale ed architettonico
- ✓ immobili ubicati nell'elenco di cui all'art. 12 Lr 14/2008
- ✓ immobili ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico
- ✓ ambiti territoriali estesi classificati "A" e "B" dal PUTT/p
- ✓ siti della Rete Natura 2000,
- ✓ aree protette nazionali e regionali
- ✓ zone umide
- ✓ ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e a elevata pericolosità geomorfologica

Le facoltà assegnate ai Comuni

I Comuni entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge (termine scaduto il 24/11/2009) possono **escludere** parti del territorio comunale dall'applicazione degli interventi in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica. Possono, inoltre, **perimetrare** ambiti ove gli interventi devono essere subordinati a specifiche prescrizioni e **definire parti del territorio nelle quali prevedere altezze massime diverse** da quelle prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti. Possono altresì individuare ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT/P, nonché immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, nei quali consentire, su **immobili in contrasto** con le qualità paesaggistiche dei luoghi, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione purché realizzati utilizzando materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi.

Le prescrizioni previste dalla legge

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

Le principali scelte dei Comuni

Comune	Delibera
Lecce	<p>Escluso dall'ambito di applicazione della legge tutto il centro storico. Esclusi anche gli immobili realizzati ante 1950 e situati fuori dal centro storico nelle zone B. Confermate le altezze massime e le distanze minime prescritte dal regolamento edilizio.</p> <p>In relazione a quanto previsto dall'art.6, punto 2 lett. d) della legge la delibera chiarisce che, pur sussistendo all'interno delle aree marginali del territorio urbano, e specialmente nella zona costiera delle marine, casi di costruzioni che, benché formalmente legittime sotto il profilo urbanistico-edilizio, si pongono in termini oggettivi in contrasto con i valori tutelati dai vincoli paesaggistici che gravano sulle aree di che trattasi, l'obiettivo dell'armonizzazione di tali immobili con le caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi, deve essere perseguito, in considerazione del carattere di degrado diffuso di tali insediamenti, non tanto in relazione a singoli casi, avulsi dal contesto di riferimento, quanto piuttosto all'interno di un processo generale di tipo pianificatorio, potendo dunque essere razionalmente affidato al nuovo strumento generale comunale (P.U.G.), il cui procedimento formativo è già stato avviato dall'Amministrazione comunale.</p>
Francavilla Fontana	<p>Il regolamento predisposto dal Comune contiene sia l'elencazione delle aree non idonee alla possibilità di realizzare gli interventi sia una serie di indicazioni per la corretta applicazione della legge.</p> <p>Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto: della contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente, delle altezze massime e distanze minime previste dallo strumento urbanistico.</p> <p>Al fine di cogliere l'opportunità di migliorare il patrimonio edilizio esistente nelle aree definite di ambito B-rilevante dal PUTT/p il regolamento ritiene ammissibile la realizzazione degli interventi sugli edifici ad uso residenziale non costituenti patrimonio storico rurale (di epoca più recente) ad eccezione degli immobili e delle aree comunque ritenuti esclusi per il loro valore architettonico ambientale.</p> <p>Sono elencati, infine, tutti i documenti da allegare alla Dia.</p>
Ostuni	<p>Come richiesto dalla legge, il regolamento disciplina le modalità di applicazione degli interventi all'interno dei cd. Ambiti territoriali estesi di valore paesaggistico rilevante di tipo "B" nonché nelle aree comunali sottoposte a vincolo paesaggistico.</p> <p>A tal fine il regolamento contiene l'elenco degli immobili su cui è possibile realizzare gli interventi, previo parere istruttorio vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio come ad es.:</p> <ul style="list-style-type: none">• immobili realizzati anteriormente al 15.12.2000 (data di entrata in vigore del P.U.T.T.);• immobili realizzati in assenza della preventiva "autorizzazione paesaggistica"

	<ul style="list-style-type: none"> • immobili realizzati con tecniche costruttive non tradizionali; • tutti gli altri immobili che realizzano un contrasto localizzativo o un contrasto tipologico. <p>La demolizione ricostruzione non può essere effettuata su masserie storiche o degli edifici aventi caratteristiche tipologiche legate al paesaggio storico e locale. Per quanto riguarda gli aspetti procedurali è richiesto il soddisfacimento degli standard proporzionalmente all'aumento volumetrico. In alternativa, è ammessa la monetizzazione.</p> <p>E' richiesto anche il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori aventi causa a qualsiasi titolo.</p>
Nardò	<p>Il regolamento predisposto dal Comune contiene sia l'elencazione delle aree non idonee alla possibilità di realizzare gli interventi sia una serie di indicazioni per la corretta applicazione della legge.</p> <p>In particolare gli interventi non possono essere realizzati all'interno delle zone "A" del PRG; sulle masserie fortificate, le costruzioni e i ripari rurali, le ville e le dimore di riconosciuto valore storico e testimoniale, anche se non espressamente vincolate ai sensi di legge, ed in generale costruzioni di più di 100 anni.</p> <p>Il regolamento disciplina, inoltre, come calcolare la percentuale di ampliamento su edifici in tutto o in parte abusivi nonché su edifici legittimamente realizzati che in base alla normativa del PRG possono sviluppare ulteriore volume residuo.</p> <p>Per gli ampliamenti è consentito di derogare alle altezze massime previste dal PRG limitatamente ad un ulteriore piano, con esclusione delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, a condizione che sull'ultimo piano non siano realizzati ulteriori volumi emergenti, compresi i vani tecnici. In ogni caso l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere munita di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas.</p> <p>Anche gli interventi di demolizione-ricostruzione devono rispettare le distanze minime e gli altri parametri edilizi previsti dal PRG. E' consentito di derogare alle altezze massime limitatamente ad un ulteriore piano, con esclusione delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, a condizione che sull'ultimo piano non siano realizzati ulteriori volumi emergenti, compresi i vani tecnici.</p> <p>In deroga ai divieti di cui all'art. 6, comma 1, lettere e) e g) della legge, al fine di conseguire un miglioramento ambientale attraverso il recupero del patrimonio edilizio degradato, i benefici della legge sono estesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • agli ambiti "B" del PUTT/p non ricadenti in zona paesaggistica; • agli ambiti costieri ricadenti nel Piano di Recupero degli insediamenti abusivi – zone omogenee B26 del PRG. <p>Sono inoltre ammissibili in zona paesaggistica, con le medesime finalità di miglioramento ambientale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • gli interventi di ristrutturazione per i quali gli ampliamenti delle superfici utili abitative previsti dalla legge siano realizzabili esclusivamente mediante trasformazione di volumi con destinazione non residenziale legittimamente esistenti;

	<ul style="list-style-type: none"> • i soli interventi di cui all'art. 3 della legge, se eseguiti su edifici di recente costruzione in contrasto con le qualità ambientali dei luoghi, legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del PRG e che da tale data non abbiano subito ampliamenti. <p>Gli interventi sono soggetti al reperimento e cessione gratuita al Comune delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto.</p> <p>Solo in caso di indisponibilità, è ammessa la monetizzazione.</p> <p>Per gli ampliamenti devono essere reperiti spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq/10 mc della volumetria realizzata; qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le predette superfici a parcheggio, l'obbligo potrà essere soddisfatto alternativamente mediante il versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.</p> <p>Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volume di cui all'art. 4 della legge devono essere reperiti i parcheggi nella predetta misura minima di 1 mq/10 mc di costruzione per l'intero volume dell'edificio da realizzare, salvo le maggiori dotazioni anche per parcheggi pubblici richieste del PRG. Non è ammessa la compensazione in denaro.</p> <p>Sono elencati, infine, i documenti da allegare alla Dia.</p>
Altamura	<p>La delibera consente di derogare ad alcuni parametri del PRG.</p> <p>Ammette poi la possibilità di cumulare i benefici previsti dalla Legge 14/2009 con gli ulteriori ed eventuali benefici derivanti da altre leggi per finalità di recupero volumetrico e contenimento energetico.</p> <p>Ammessa la monetizzazione delle aree a standard e per parcheggi pertinenziali.</p>
Gioia del Colle	<p>Sono escluse dall'ambito di applicazione della legge le zone D1 D2 e D3 in quanto a destinazione produttiva. Gli interventi possono essere invece realizzati nei siti della Rete Natura 2000 ai sensi e con le procedure previste dal RR n. 24/2005 nelle aree già tipizzate dal PRG vigente quali zone omogenee B1 e B2.</p> <p>Per quanto riguarda il divieto di mutamento d'uso la delibera chiarisce che gli edifici oggetto degli interventi sono vincolati permanentemente alla destinazione residenziale.</p> <p>Ammessa la monetizzazione delle aree a standard e per parcheggi pertinenziali.</p> <p>La delibera indica, infine, i parametri del PRG cui è possibile derogare per la realizzazione degli interventi.</p>
Santeramo in Colle	<p>La delibera stabilisce espressamente di non prevedere alcuna esclusione aggiuntiva rispetto a quelle già fissate dalla legge regionale. Parallelamente non vengono individuati gli ambiti territoriali di tipo B del PUTT/P nei quali consentire, su immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, gli interventi.</p> <p>La delibera ammette la monetizzazione delle aree a standard precisando che saranno applicati i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Ici per l'anno 2009.</p>
Polignano a mare	<p>La delibera specifica le ulteriori zone escluse dall'ambito di applicazione della legge (es. zona di rispetto costiero, zona per attività portuali, ecc.). Detta, inoltre, altre prescrizioni per la realizzazione degli interventi in altre specifiche zone.</p>

Locorotondo	<p>La delibera individua le zone ed aree escluse dall'ambito di applicazione della legge. Gli interventi di demolizione ricostruzione non possono essere realizzati sugli immobili che abbiano caratteristiche tipiche dei luoghi quali fabbricati a trulli, masserie ecc.</p> <p>La delibera consente, a determinate condizioni la realizzazione degli interventi anche su immobili residenziali e relative pertinenze ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e in ambiti territoriali estesi tipo B del Putt/P.</p> <p>Per quanto riguarda, in particolare, la demolizione ricostruzione la delibera chiarisce che essa deve avvenire sullo stesso sedime esistente o, comunque, nelle vicinanze dello stesso, all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato preesistente. Se non diversamente previsto dal piano regolatore la ricostruzione può prevedere l'aumento del numero delle unità immobiliari ferma restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici.</p> <p>La demolizione ricostruzione non è comunque ammessa su quegli immobili che abbiano caratteristiche tipiche dei luoghi ad eccezione di quegli edifici che risultano crollati per almeno l'80% dell'area di sedime.</p> <p>Tutti gli interventi se eseguiti in zona agricola devono rispettare integralmente la tipologia e i materiali originari.</p> <p>Non è ammessa la cumulabilità degli interventi.</p>
Acquaviva delle Fonti	<p>La delibera amplia gli ambiti esclusi dall'applicazione della legge. Gli interventi non possono, infatti, essere realizzati anche nelle zone D (industriale e artigianale) e nelle zone F (zona di interesse generale) in considerazione della loro specifica destinazione "non residenziale".</p> <p>Ammessa la monetizzazione delle aree a standard di cui al DM 1444/1968.</p> <p>Per il reperimento degli spazi a parcheggio (in misura pari a 1 mq per ogni 10 mc) la monetizzazione è ammessa solo a seguito degli interventi di ampliamento.</p> <p>La delibera consente la deroga alle altezze massime previste dal vigente programma di fabbricazione. Per le zone E il limite alla deroga delle altezze viene fissato in metri 7.50. Non sono invece consentite deroghe alle distanze tra le costruzioni e dai confini previste dal programma di fabbricazione.</p>
Putignano	<p>La delibera stabilisce espressamente di non prevedere alcuna esclusione aggiuntiva rispetto a quelle già fissate dalla legge regionale.</p> <p>Ammessa la monetizzazione delle aree a standard. Le somme da versare in alternativa alla cessione saranno commisurate al costo di acquisizione di altre aree compatibili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute.</p>



MOLISE – LR n. 30/2009

Le esclusioni previste dalla legge

- ✓ centri storici
- ✓ fabbricati anche parzialmente abusivi non sanabili e soggetti all'obbligo di demolizione
- ✓ edifici che sorgono su aree dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo o dallo strumento urbanistico

Le facoltà assegnate ai Comuni

I Comuni entro il termine perentorio di 60 giorni dall'entrata in vigore della legge possono **escludere l'applicabilità** delle norme in relazione a singole zone urbanistiche del proprio territorio sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale.

I comuni possono stabilire **ulteriori riduzioni** del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione ove applicabili.

I comuni, possono, inoltre, individuare **ambiti di aree degradate da riqualificare** e da assoggettare a piani esecutivi nei quali gli interventi possono essere favoriti con le premialità fissate per le demolizioni e ricostruzioni purché vengano reperite, individuate per intero e gratuitamente cedute al Comune le aree per standard così imposte dal DM 1444/68, oltre alla previsione della corretta viabilità principale. Negli stessi ambiti il Comune compatibilmente con i propri programmi costruttivi e su richiesta dei proprietari può disporre di riservare una percentuale del 20% della nuova volumetria per l'edilizia convenzionata con le conseguenti ulteriori agevolazioni previste dalla legislazione vigente in materia. In questi ambiti gli ampliamenti potranno essere realizzati con corpi edilizi separati purché conformi ai parametri dettati dallo strumento urbanistico.

Le prescrizioni previste dalla legge

Gli interventi di ampliamento devono essere effettuati nel rispetto del DM 14 gennaio 2008 relativi alla stabilità degli edifici e di ogni altra normativa tecnica, dei regolamenti edilizi e delle disposizioni del codice civile e delle leggi speciali.

Per entrambe le tipologie di intervento è richiesto il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e delle aree a standard nella misura minima. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere al suddetto obbligo è ammessa la monetizzazione.

Le principali scelte dei Comuni

Comune	Delibera
Campobasso	<p>Per quanto riguarda l'ambito di applicazione degli interventi la delibera conferma l'esclusione, già prevista dalla legge, relativa a tutto il centro storico. Precisa inoltre che nelle zone B possono essere autorizzati ampliamenti di cui all'art. 2 a condizione che detti interventi ricadano nella sagoma del fabbricato, inoltre, per quanto concerne le sopraelevazioni, le stesse non possono eccedere oltre l'allineamento di gronda con i corpi posti in adiacenza o comunque esistenti. Gli interventi di demolizione ricostruzione devono in ogni caso garantire gli allineamenti orizzontali e verticali con i fabbricati esistenti. Per tutti gli interventi possono essere autorizzati a condizione che vengano richiesti i pareri da parte dei beni ambientali della regione e della Soprintendenza per i Beni A.A.A.S. evitando comunque interventi non congrui all'architettura specifica della zona.</p> <p>Gli interventi di ampliamento (eccetto quelli eseguiti in sopraelevazione o in adiacenza) e quelli di edilizia sociale e ricettivo-complementare non possono essere realizzati nelle zone C e nelle aree già comprese in un piano attuativo nelle zone E ed F. Per gli interventi di demolizione-ricostruzione è richiesto il soddisfacimento degli standard e degli spazi per parcheggi pertinenziali.</p> <p>La delibera individua poi le modalità di realizzazione degli interventi di riqualificazione delle aree degradate di cui all'art. 11 della legge regionale procedendo anche alla perimetrazione delle aree dove ammettere tali interventi.</p>
Larino	<p>Gli interventi di ampliamento e di demolizione-ricostruzione possono essere realizzati su tutto il territorio comunale con esclusione del centro storico e degli edifici vincolati. Se riguardanti edifici a schiera aventi la stessa tipologia gli interventi sono ammessi solo se non alterino l'organicità dell'intero complesso edilizio e previo parere favorevole del Servizio beni ambientali e della Soprintendenza per i beni architettonici e fatto salvi in ogni caso i regolamenti condominiali.</p> <p>Per tutti gli interventi è richiesto il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati previste dallo strumento urbanistico vigente mentre l'altezza dei fabbricati e l'indice di copertura sono consentiti nei limiti delle previsioni della legge regionale. Gli standard da reperire devono essere idonei per l'uso pubblico secondo il giudizio insindacabile del Comune. Ammessa eventualmente la monetizzazione.</p> <p>Non sono state previste ulteriori riduzioni del contributo di costruzione.</p> <p>La delibera disciplina le modalità attuative degli interventi di cui all'art. 6 della legge regionale (interventi straordinari di edilizia sociale e ricettivo complementare)</p>

Casacalenda	<p>La delibera disciplina l'applicabilità degli interventi previsti dagli artt. 2, 3 e 6 della legge regionale all'interno del territorio comunale individuando le zone urbanistiche idonee allo sviluppo di ulteriori cubature. A tal fine sono escluse le zone A dove sono ammessi solo mutamenti di destinazione d'uso compatibili con la destinazione di zona (uffici, studi, locali adibiti ad uso social, modesti locali commerciali e di promozione di prodotti tipici ecc.) e a condizione che vengano rispettati gli standard urbanistici di cui all'art. 3 del DM 1444/1968 ed i parametri minimi imposti dalla legge. Qualora sia impossibile reperire gli spazi per parcheggi è ammessa la monetizzazione.</p> <p>Non sono poi ammessi ampliamenti in aderenza se non ricompresi in area a cortina chiusa. Non ammessi aumenti di cubatura nelle zone B che prevedono altezze superiori a quelle del fabbricato più alto all'interno degli isolati delimitati dai vigenti piani di recupero.</p> <p>Il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi effettuati nelle zone B e su immobili destinati a prima casa.</p> <p>La delibera disciplina le modalità attuative degli interventi di edilizia sociale di cui all'art. 6 della legge regionale.</p>
Campodipietra	<p>Per quanto riguarda l'ambito di applicazione degli interventi la delibera chiarisce che gli ampliamenti e le demolizioni- ricostruzioni possono essere realizzati su tutto il territorio comunale.</p> <p>L'art. 6 della legge regione che disciplina gli interventi straordinari di edilizia sociale e ricettivo complementare può essere applicato solo ed esclusivamente nelle zone F indicate nella specifica cartografia allegata alla delibera e nelle zone agricole limitrofe al centro abitato sempre indicate in cartografia.</p> <p>La delibera indica poi le aree dove sono ammessi gli interventi di riqualificazione delle aree degradate di cui all'art. 11 della legge regionale.</p>
Oratino	<p>Per quanto riguarda l'ambito di applicazione degli interventi la delibera chiarisce che gli ampliamenti e le demolizioni- ricostruzioni possono essere realizzati su tutto il territorio comunale ad eccezione delle zone del centro urbano e in particolare: A, A1 e B. dove l'assetto urbanistico è ben definito e sono individuabili peculiarità storico paesaggistiche che devono essere preservate.</p> <p>Gli interventi previsti dall'art. 6 della legge regionale (interventi straordinari di edilizia sociale e ricettivo complementare) possono essere realizzati solo nelle zone dove le opere di urbanizzazione primaria sono già state realizzate. La delibera precisa inoltre che detti interventi possono essere realizzati nelle zone agricole (così come perimetrale) dove in pratica l'impatto visivo è molto ridotto preservando così il patrimonio storico e paesaggistico.</p>
Montenero di Bisaccia	<p>La delibera restringe notevolmente il campo di applicazione della legge regionale al fine di non vanificare l'opera di pianificazione e tutela avviata negli anni passati.</p> <p>Sono, infatti, escluse dall'ambito di applicazione degli interventi di ampliamento, demolizione, edilizia sociale e ricettivo complementare: le zone B e relative sottozone (B1, B2, B3, B4, B5), le sottozone C2, C3, C4, C8, C9, C11 C13, l'ambito costiero a sud del fiume Trigno ad est della A14.</p>



CAMPANIA – LR n. 19/2009

Le esclusioni previste dalla legge

- ✓ edifici residenziali privi di accatastamento;
- ✓ edifici realizzati in assenza o difformità dal titolo abilitativo ad eccezione degli edifici contenenti unità destinate a prima casa, ovvero edifici per i quali sia stata presentata, nei termini previsti dalla legislazione statale vigente in materia, istanza di condono dagli interessati e siano state versate le somme prescritte;
- ✓ edifici collocati in zona “A” o ad esse assimilabili
- ✓ edifici di valore storico, culturale ed architettonico e con vincolo di inedificabilità assoluta;
- ✓ edifici collocati nelle aree di inedificabilità assoluta e soggette a vincolo imposti a difesa delle coste marine, fluviali etc;
- ✓ edifici collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone A e B, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente per dette aree
- ✓ edifici collocati all’interno delle aree dichiarate a pericolosità idraulica o a pericolosità geomorfologica
- ✓ edifici collocati all’interno della zona rossa

Nell’ambito della riqualificazione delle aree degradate gli interventi di sostituzione edilizia a parità di volume per gli immobili dismessi collocati nelle aree urbanizzate e degradate (art. 7, comma 5) non potranno essere realizzati, oltre che nei casi previsti sopra, anche nelle zone agricole o nelle Aree di sviluppo industriale (ASI) e nei Piani di insediamento produttivi (PIP).

Le facoltà assegnate ai Comuni

I Comuni, provvisti di strumenti urbanistici generali, possono entro il termine di perentorio di 60 giorni dall’entrata in vigore della legge (termine scaduto il 1°/3/2010) **individuare aree** in cui non

consentire gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione per esigenze di carattere urbanistico ed edilizio.

I Comuni individuano altresì, anche su proposta dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, **ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia** è subordinata alla cessione da parte dei proprietari di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto ministeriale n.1444/1968. Nella identificazione dei suddetti ambiti devono essere privilegiate le aree in cui si sono verificate occupazioni abusive.

Le prescrizioni previste dalla legge

Tutti gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione devono rispettare le distanze minime e le altezze massime dei fabbricati previste dagli strumenti urbanistici generali o in assenza dal DM 1444/1968.

Gli interventi non sono cumulabili con gli ampliamenti eventualmente consentiti da strumenti urbanistici comunali.

Le principali scelte dei Comuni

Comune	Delibera
Benevento	Per quanto riguarda l'ambito di applicazione degli interventi straordinari di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, sono state escluse, in via aggiuntiva, rispetto alle previsioni di legge: le aree extraurbane di valorizzazione mirata di secondo grado, che comprendono torrenti e corsi d'acqua minori, aree di protezione idrogeologica a rischio medio, moderato o basso, luoghi e percorsi panoramici; le aree interne al centro abitato, caratterizzato da un tessuto edilizio consolidato, ad impianto regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie. Ai sensi dell'art. 7 della legge regionale sono individuate le aree da riqualificare. Si tratta di aree caratterizzate da un evidente disordine urbanistico, spesso costituite da edilizia residenziale modesta e da aree dismesse anche prive di opere di urbanizzazione. Tali ambiti comprendono altresì zone destinate a edilizia residenziale pubblica, in cui l'edificazione è avvenuta in modo disomogeneo per la presenza di aree o immobili privati non assoggettati a vincolo di esproprio. Nel rispetto delle esclusioni elencate all'art.3, in essi sono ammessi, su istanza di soggetti proponenti sia pubblici che privati, interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che comprendono tipologie di edilizia privata e di edilizia residenziale sociale (ERS). In tali ambiti è consentita, esclusivamente per gli edifici residenziali pubblici (ERP), la sostituzione edilizia con un aumento fino al 50% della volumetria esistente.