



REGIONE BASILICATA

DIPARTIMENTO AMBIENTE, TERRITORIO E  
POLITICHE DELLA SOSTENIBILITÀ

IL DIRIGENTE GENERALE

20 MAG. 2010

Potenza, 19/05/2010

Prot. n. 102892/1502

Comune di Venosa (PZ)

N. Prot. 0011580

del 24-05-2010 12:15:34

in Arrivo Categoria 1 Classe 1

Alla cortese attenzione del  
Responsabile UTC

**SEDE**

**Oggetto:** Circolare esplicativa Legge Regionale n. 25 del 07/08/2009.

Con la presente, si trasmette in allegato la Circolare esplicativa della Legge Regionale n. 25 del 07/08/2009 "*Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*", approvata con *Determina Dirigenziale n.7502.2010/D.00557* del 28/4/2010.

Inoltre, si coglie l'occasione per inviare copia della rivista mensile Urbanistica Dossier n. 116 dal titolo "*Percorsi del Piano Paesaggistico*", curato dall'arch. Anna Abate e dall'arch. Angelino Mazza di questo Dipartimento, ritenendo che possa essere di interesse.

Cordiali saluti

Il Dirigente Generale  
Dr. Donato Viggiano

**Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**

**Premessa**

La presente circolare esplicativa della L.R. 07.08.2010 n. 25 nasce dall'esigenza di dare risposta alla pluralità di richieste interpretative poste a questo Dipartimento da vari soggetti istituzionali e privati.

Un preliminare richiamo non può non riguardare l'Intesa assunta con l'Accordo stipulato tra Governo, Regioni ed Enti Locali in sede di Conferenza unificata in data 31/03/2009 che, per sua natura, ha dettato le condizioni imprescindibili per l'emanazione della norma regionale de quo.

L'Intesa sottoscritta ha, infatti, una rilevanza giuridica con limiti forti per le Regioni, poiché il suo contenuto rappresenta i parametri di accordo per porre in essere un comportamento di leale collaborazione tra Stato e Regioni secondo un modello concorrente; pertanto, dal suo contenuto derivano alla Regione vincoli e margini comportamentali, imponendo, così, un procedimento sanzionatorio nei confronti della Regione che, con atteggiamento inerte, non proceda a legiferare.

Con tale premessa si precisa che la legge va interpretata tenendo conto dei contenuti dell'Intesa e leggendo tutti gli articoli che la compongono in combinato disposto tra di loro e con le finalità dettate all'art. 1 della legge medesima, nel rispetto dell'architettura dell'intero sistema..

Inoltre, ai fini di una chiarezza e univocità di interpretazione, per ovviare ad inconvenienti legati alla diversità terminologica, si tiene conto in questa sede delle definizioni più ricorrenti nel settore delle costruzioni a cui in Italia si richiama, in sostanza, l'Istituto centrale di statistica per i suoi rilevamenti sull'edilizia e che nelle perizie ed in genere in tutti gli atti comunque concernenti la materia delle costruzioni edilizie si raccomanda di osservare agli uffici che operano nel settore dell'edilizia.

Nella Circolare 23/07/1960 n. 1820 Ministero dei lavori pubblici sono contenute alcune definizioni in materia di costruzioni edilizie che riguardano i concetti di fabbricato o edificio, di fabbricato o edificio residenziale, di appartamento o alloggio, ampliamento e sopraelevazione

**Art. 2**

**Interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente**

*Il comma 1 stabilisce: " Per le finalità di cui all'art. 1, in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e all'art. 44 della L.R. 23/99, gli edifici residenziali esistenti, legittimamente realizzati e/o condonati, nonché gli edifici residenziali in fase di realizzazione in forza di titolo abilitativo in corso di validità, a tipologia monofamiliare isolata di superficie complessiva (Sc) fino a mq.200, a tipologia bifamiliare isolata ed tipologia plurifamiliare di superficie complessiva fino a mq.400, possono essere ampliati entro il limite max del 20%".*

Richiamate le definizioni indicate in premessa, si chiarisce che l'ambito di applicazione del comma 1 è costituito dagli edifici residenziali esistenti.

Sono tali i soli immobili destinati per la maggior parte ad uso di civile abitazione, con esclusione degli immobili a totale uso commerciale e/o direzionale, definizione questa confortata anche da copiosa giurisprudenza (una per tutte Consiglio di Stato n. 5242/2009).

Ne consegue che l'ampliamento può essere realizzato sugli edifici residenziali esistenti sopra definiti e sugli edifici con destinazione mista intendendo per tali gli edifici esistenti che per il 70% del volume hanno una destinazione residenziale e per il 30% del volume hanno una destinazione commerciale e/o direzionale. Dette percentuali devono evincersi dal titolo abilitativo con riferimento al volume urbanistico secondo la definizione data nei relativi strumenti urbanistici.

Si precisa, altresì, che la norma de quo si applica agli edifici realizzati in base a titolo abilitativo come disciplinato dal DPR 380/2001 e anche agli edifici residenziali abusivi condonati, intendendo, per questi ultimi, quelli le cui procedure di condono, all'entrata in vigore della legge, sono completate e definite con il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

Gli edifici residenziali rientranti nell'ambito di applicazione del comma 1 non devono dimensionalmente superare la superficie complessiva di 200 mq nell'ipotesi di monofamiliari e di 400 mq nell'ipotesi di bifamiliari e plurifamiliari.

Per superficie complessiva, ai sensi del D.M. 801/77 s'intende la somma della superficie utile abitabile (Su) e del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi,sguinci e vani di porte e finestre ( $Sc = Su + 60\% Snr$ ). Sono parte integrante della destinazione residenziale anche le parti di fabbricato pertinenziali, ovvero accessorie e complementari alla destinazione residenziale (quali garage, lavatoi, cantine) che integrano e rendono possibile la suddetta destinazione.

Ne consegue che non rientrano nell'ipotesi di cui al comma 1, ai fini dell'ampliamento, gli edifici residenziali esistenti che superano i sopraddetti limiti di superficie, mentre nell'ipotesi di edifici plurifamiliari con tipologia in linea o a schiera, l'ampliamento è consentito per singoli moduli ripetitivi che presentano autonomia funzionale residenziale, e che, recuperando la definizione di edificio o fabbricato contenuta nella Circolare 23/07/1960 n. 1820 del Ministero dei lavori pubblici, siano divisi mediante muri che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondazioni al tetto, dispongano di uno o più liberi accessi sulla via ed abbiano - se multipiani - almeno una scala autonoma. Resta fermo, comunque, che per ogni edificio così individuato la superficie complessiva non deve superare i limiti di 200 mq per tipologia unifamiliare e di 400 mq per tipologia bifamiliare e plurifamiliare.

La peculiarità della tipologia a schiera, rende però necessario raccomandare che l'ampliamento delle singole unità residenziali componenti la schiera (non necessariamente tutte) venga attuato in base a progetto unitario dell'intera schiera interessata, teso a garantire l'adeguata armonizzazione estetica degli interventi rispetto all'impianto tipologico originario e alle sue regole compositive.

L'ampliamento degli edifici esistenti, fermo restando i limiti stabiliti dall'articolo considerato, potrà essere realizzato anche recuperando a fini residenziali superfici esistenti del sovrastante contiguo piano sottotetto, passibili di utilizzo con collegamento diretto tra unità immobiliare e locale sottotetto, nel rispetto delle normali condizioni di abitabilità previste dalla normativa e dai regolamenti vigenti in materia. Gli interventi edilizi possono avvenire anche modificando le quote di colmo e di gronda o con alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura, fermo restando il rispetto di quanto stabilito dal comma 7 dell'art. 2.

Nel caso di edifici rurali, considerato che gli stessi vengono correntemente individuati in base a differenti indici per la parte residenziale e per la parte produttiva agricola, sono consentiti ampliamenti della parte residenziale fermo restando che la superficie complessiva, come

definita dal del D.M. 801/77, non deve superare i limiti di 200 mq per tipologia unifamiliare e di 400 mq per tipologia bifamiliare e plurifamiliare.

Si precisa che l'ampliamento per gli edifici rurali può realizzarsi anche con una variazione della destinazione d'uso di superfici contigue esistenti non adibite a residenza.

Il comma 4 stabilisce: "*Gli interventi di ampliamento su edifici esistenti sono subordinati al rispetto delle vigenti norme per le costruzioni in zone sismiche e al miglioramento della prestazione energetica attuale dell'edificio*".

A tal proposito occorre precisare che dal punto di vista statico l'ampliamento si può realizzare con: sopraelevazione, ampliamento in adiacenza senza giunto tecnico, ampliamento in adiacenza con giunto tecnico. Nelle prime due ipotesi la norma prevede l'obbligo di adeguamento dell'intera costruzione risultante dall'ampliamento, mentre nella terza ipotesi solo la realizzazione della struttura adiacente e giuntata di nuova realizzazione deve essere subordinata al rispetto delle norme sismiche vigenti.

Riprendendo l'espressione contenuta nel comma 1 "*edifici residenziali esistenti, legittimamente realizzati*", si ritiene utile precisare che al fine di verificare la legittimità di un edificio riferita alla normativa sismica, a nulla rilevando il sistema costruttivo, la predetta normativa non prevede alcun tipo di accertamento o verifica.

L'intervento di ampliamento deve essere preceduto dal deposito del progetto strutturale ai sensi della L.R. n. 38/97; al termine dell'intervento di ampliamento, il destinatario del titolo abilitativo dovrà richiedere il certificato di agibilità nel rispetto di quanto previsto dall'art. 24, comma 3 del DPR 380/2001. Tale certificato deve essere riferito all'intera unità immobiliare risultante dall'ampliamento.

Tra la documentazione necessaria per ottenere il certificato di agibilità è compreso il certificato di collaudo statico. Si precisa che ove l'ampliamento dovesse realizzarsi con il giunto tecnico, fermo restando il possesso del certificato di collaudo statico relativo alla parte preesistente (o documentazione equivalente ai sensi del punto 5 della DGR 1706/2009) il nuovo certificato di collaudo statico riguarderà la parte della parte ampliata. Nel caso di ampliamento senza realizzazione di giunto tecnico il collaudo statico si riferirà, evidentemente, all'intera costruzione.

Il comma 5 stabilisce: "*Si ha miglioramento della prestazione energetica attuale dell'edificio, una riduzione, non inferiore al 20%, del fabbisogno di energia dell'intero edificio o dell'intera unità immobiliare oggetto di ampliamento*".

Quanto all'espressione ivi contenuta, miglioramento della prestazione energetica attuale dell'edificio, si precisa che va fatto riferimento al fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio come definita dal D.M. 26/06/2009 e D.Lgs. n.192/2005, attesa anche la più agevole determinazione di tale parametro con la procedura semplificata in essi riportata.

Il comma 7 stabilisce: "*gli interventi di ampliamento previsti dal presente articolo devono essere realizzati in continuità e comunque non separatamente dall'edificio esistente e devono rispettare i limiti di distanze indicati dagli strumenti urbanistici vigenti, salvo quanto stabilito dall'art. 11 comma 1 e 2 della L. R. 28/2007*".

In merito a tale comma è necessario chiarire, innanzitutto, che per effetto dell'ampliamento non dovrà aversi un corpo di fabbrica separato dall'edificio residenziale esistente; pertanto, richiamata la Circolare 23/07/1960 n. 1820 del Ministero dei lavori pubblici, per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato esistente con la creazione di superfici supplementari. Come già avanti detto in relazione al comma 4, la

norma considera il verificarsi di due possibilità, l'ampliamento potrà riguardare la superficie in pianta (aumento in senso orizzontale) o in altezza (aumento in senso verticale), con la condizione che, in entrambi i casi, dovranno essere rispettate le distanze previste, dagli strumenti urbanistici vigenti, dai confini e tra costruzioni. Si precisa che l' ampliamento realizzato con giunto tecnico non contrasta con la definizione di "*intervento realizzato in continuità*" di cui al presente comma.

### Art. 3

#### Interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente

Al comma 1 si legge: "*La Regione Basilicata promuove il rinnovamento e la sostituzione del patrimonio edilizio esistente realizzato dopo il 1942 che non abbia un adeguato livello di protezione sismica rispetto alle norme tecniche vigenti e/o che non abbia adeguati livelli di prestazione energetica.*

*A tal fine sono consentiti interventi straordinari di Demolizione e Ricostruzione di edifici residenziali, legittimamente realizzati e/o condonati, nonché di edifici residenziali in fase di realizzazione in forza di titolo abilitativo in corso di validità, con aumento della superficie complessiva esistente entro il limite max del 30%".*

Preliminarmente, come nel caso dell'art. 2, si precisa che l'ambito di applicazione del comma 1 è costituito dagli edifici residenziali esistenti con esclusione degli immobili ad uso commerciale e/o direzionale.

La norma si riferisce ad interventi di rinnovamento, intendendo per tali, sia l'intervento di Ristrutturazione Edilizia come definito dal DPR 380/2001 sia l'intervento di Demolizione e Ricostruzione.

Il comma 1 stabilisce quali sono le condizioni che giustificano l'intervento di rinnovamento dell'edilizia residenziale con bonus: a) assenza di adeguato livello di protezione sismica rispetto alle norme tecniche vigenti (leggasi normativa entrata in vigore il 1/7/2009), b) assenza di adeguato livello di prestazione energetica rispetto allo standard prestazionale previsto dalla normativa vigente (leggasi normativa entrata in vigore il 1/7/2009).

Può ricorrere il caso in cui sussistano entrambe le condizioni o il caso in cui ne sussista una soltanto.

La norma nulla dice circa la prova documentale atta a dimostrare la sussistenza delle due o di una condizione.

In riferimento alla valutazione della adeguatezza del livello di protezione sismica dell'edificio occorre fare riferimento alla Circolare 617 del 2/2/2009 applicativa del D.M. 14/01/2008, che al punto C.8.3 specifica cosa si intende per procedimento quantitativo volto alla valutazione della sicurezza della struttura esistente ovvero "*a stabilire se la struttura esistente è in grado o meno di resistere alle combinazioni delle azioni di progetto contenute nelle NTC, oppure a determinare l'entità massima delle azioni, considerate nelle combinazioni di progetto previste, che la struttura è capace di sostenere con i margini di sicurezza richiesti dalle NTC, definiti dai coefficienti parziali di sicurezza sulle azioni e sui materiali*".

Tra l'altro, la predetta circolare precisa che spettano al proprietario le valutazioni, conseguenti al procedimento di verifica tecnica della sicurezza dell'edificio, circa la convenienza ad eseguire l'intervento di demolizione e ricostruzione (DR); pertanto, è sufficiente una dichiarazione del proprietario richiedente l'intervento di rinnovamento, sul possesso del requisito di non adeguatezza del fabbricato esistente al *livello di protezione sismica rispetto alle norme tecniche vigenti*, che vale fino a prova contraria.

Sempre al comma 1 è da leggersi anche l'ipotesi in cui l'intervento di DR è consentito anche per gli edifici residenziali, presenti le condizioni giustificative, in fase di realizzazione in forza di un titolo abilitativo in corso di validità.

Si precisa che la norma può essere applicata anche alle ipotesi di edificio residenziale in corso di realizzazione in base a titolo abilitativo avente ad oggetto un intervento di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione edilizia ricomprendendo in tale definizione quanto riportato nel DPR 380/2001 cioè *“quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, in quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”*.

A tal proposito si specifica che può rientrare in detta fattispecie anche il caso di edificio residenziale in corso di ricostruzione ai sensi della legge 219/81.

Al comma 4 si legge :” *Il limite del 30% indicato al comma 1. è ulteriormente incrementato fino al 35% se si realizzano gli interventi specificati all'art. 11 comma 9. a),c),e), f) della L.R. 28/2007; è incrementato fino al 40% se si utilizzano le tecniche costruttive dalla bioedilizia, se si ricorre all'utilizzo di impianti fotovoltaici, se la dotazione di verde privato esistente sul lotto di pertinenza viene incrementata fino al 60%”*.

La norma impone una lettura con gli interventi disciplinati dall' art. 11 della L.R. 28/2007, i quali se realizzati, consentono di incrementare il bonus edilizio che dà diritto all'ampliamento della superficie complessiva esistente nella misura già prevista al 30%, fino al 35%.

Si precisa che in base alle specifiche condizioni, il proprietario dovrà scegliere di realizzare almeno uno dei quattro interventi edilizi eco-compatibili specificati che consentano:

a) l' utilizzo, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento a servizio delle relative unità immobiliari, di moduli solari termici posti sull'involucro esterno dell'edificio e/o impianti di geotermia a bassa entalpia che assicurino non meno del 50% del fabbisogno di energia termica necessaria, e/o impianti alimentati da biomasse e biogas derivanti da prodotti agricoli, di allevamento e forestali;

c) l' utilizzo di impianti fotovoltaici integrati nell'involucro esterno dello stesso edificio la cui potenza nominale complessiva è tale da soddisfare almeno il 70% del proprio fabbisogno di energia elettrica (autoproduzione), e/o impianti alimentati da biomasse e biogas derivanti da prodotti agricoli, di allevamento e forestali;

e) l' utilizzo di sistemi di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche, con relativa rete di adduzione e distribuzione idrica all'interno ed all'esterno degli stessi edifici, quali alimentazione delle cassette di scarico dei WC, delle prese per lavaggio auto e pavimenti, per annaffiatura giardini e per usi tecnologici;

f) la sistemazione di aree pertinenziali esterne a giardino e/o con pavimentazione con elementi filtranti in misura inferiore al 60% delle stesse superfici.

Si sottolinea che la finalità dell'ultimo punto f) consiste nel garantire la sistemazione di superfici che circondano l' edificio residenziale preso in considerazione con terreno vegetale e/o con pavimentazioni che consentano alle acque meteoriche di raggiungere le falde acquifere.

Per calcolare la percentuale dell'area da rendere permeabile (fino al 60%), si ritiene che innanzitutto va considerata la superficie che circonda l' edificio residenziale, al netto dei manufatti edilizi che impediscono la permeabilità, va poi incrementata la superficie permeabile fino al 60%.

In merito alla seconda parte del comma laddove è stabilito che il bonus edilizio finalizzato ad ingrandire il fabbricato esistente con la creazione di superfici supplementari è *incrementato fino al 40% se si utilizzano le tecniche costruttive dalla bioedilizia, se si ricorre all'utilizzo di impianti fotovoltaici, se la dotazione di verde privato esistente sul lotto di pertinenza viene incrementata fino al 60%*, si evidenzia quanto segue.

Sebbene la Regione Basilicata non ha una legge specifica in tema di bioedilizia, si premette che con il termine bioedilizia si intende un modalità di pensare l'edificio, dalla progettazione alla realizzazione, alla gestione, secondo specifici criteri di compatibilità ambientale e sviluppo sostenibile, ad esempio, minimizzando i consumi dell'energia e delle risorse ambientali in generale, contenendo gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio, utilizzando materiali naturali con particolare riferimento a quelli di provenienza locale, per salvaguardare i caratteri storici e tipologici della tradizione costruttiva locale, promuovendo e sperimentando sistemi edilizi a costi contenuti in riferimento al ciclo di vita dell'edificio, attraverso l'utilizzo di metodologie innovative e/o sperimentali, adottando soluzioni planimetriche degli organismi edilizi e degli spazi aperti tenendo conto del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, e usando piante autoctone a foglia caduca, idonee a garantire l'ombreggiamento.

A conforto di quanto sopra, vi è la DGR 695 del 14/04/2010 con la quale è stato aggiornato il sistema di valutazione energetico - ambientale degli edifici - Protocollo Sintetico, già approvato con DGR 724 del 15/04/2006. Tale sistema si basa sul Green Building Challenge (GBC) che permette di stimare il livello di qualità ambientale di un edificio sin dalla fase di progetto secondo criteri finalizzati a limitare il consumo di risorse non rinnovabili, ad utilizzare materiali non nocivi ed ecologici, ridurre al minimo l'impatto sulla salute e sull'ambiente.

#### **Art. 5**

#### **Interventi straordinari di riuso del patrimonio edilizio esistente**

Il comma 1 recita *“sono consentiti interventi straordinari, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti di riutilizzo ai fini volumetrici di superfici coperte e libere dei piani terra di edifici esistenti, per le seguenti destinazioni d'uso:*

- a) parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari di cui alla L. 122/1989;*
- b) alloggi sociali di cui al D.M. del 22 aprile 2008;*
- c) alloggi per persone handicappate di cui alla L. 104/1992;*
- d) nuove unità immobiliari di superficie complessiva non inferiore a mq. 45.”*

Il comma pone il problema di chiarire cosa si intende per piano terra di un edificio. Nell'ipotesi di edificio ubicato su terreno pianeggiante il piano terra va identificato con il primo livello fuori terra che si eleva dal piano campagna ovvero dalla quota della sistemazione esterna di riferimento.

Nell'ipotesi, invece, di edificio ubicato su terreno acclive, irregolare o terreno privo di sistemazione esterna (strade e piazze), su terreno in pendio, verificandosi il caso di edificio a quote diverse sui vari fronti, il piano terra è da individuare con riferimento a ciascun piano dell'edificio che abbia un fronte a livello di piano di campagna e a livello del piano di sistemazione esterna delle opere di riferimento. Resta fermo che gli alloggi e le nuove unità immobiliari ricavate dovranno possedere i requisiti di agibilità. .

E' possibile applicare la norma anche alle superfici coperte e libere situate massimo a metri 3,00 rispetto al piano di campagna cioè a superfici interpiano, fermo restando che non rientra nell'ambito di applicazione della norma il caso del piano terra di edifici con porticati di uso pubblico, al fine di salvaguardare tale diritto di uso.

In merito al punto d) si precisa che per nuove unità immobiliari si intendono comunque gli alloggi o gli appartamenti destinati ad uso abitazione per una famiglia, come specificato dalla Circolare 23/07/1960 n. 1820 Ministero dei lavori pubblici.

Il comma 2° recita: “*Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati al rispetto delle vigenti norme per le costruzioni in zone sismiche e per la certificazione energetica degli edifici*”.

Con l’espressione “*sono subordinati al rispetto delle vigenti norme per le costruzioni in zone sismiche*” si intende che gli interventi di riuso dei piani terra di edifici esistenti pongono l’obbligo della Valutazione della Sicurezza.

Tale obbligo varia in base alle caratteristiche strutturali del piano terra. Nell’ipotesi in cui il piano terra non coincide con il “piano terra” strutturale con la conseguenza che può verificarsi un incremento di carichi su parti della struttura, occorre fare riferimento alla Circolare 617 del 2/2/2009 applicativa del D.M. 14/01/2008, che al punto 8.3, contemplando il caso di cambio della destinazione d’uso della costruzione o di parti di essa, con variazione significativa dei carichi variabili e/o della classe d’uso della costruzione, pone l’obbligo della Valutazione della Sicurezza da effettuare con le modalità specificate nel medesimo punto 8.3.

Possono, pertanto verificarsi due ipotesi: a) che non ricorrono gli obblighi di valutazione della sicurezza ai sensi del citato punto 8.3; b) effettuato la valutazione della sicurezza ai sensi del citato punto 8.3, si ritiene che gli esiti di tale valutazione siano compatibili con la destinazione d’uso prevista nella richiesta.

Nel caso in cui le variazioni di destinazione d’uso comportino incrementi dei carichi globali in fondazione superiori al 10% è in ogni caso obbligatorio procedere all’adeguamento dell’intera struttura ai sensi del punto 8.4.1.c. del D.M. 14.01.2008.

Anche nel caso di variazioni di destinazione d’uso che non comportino incrementi dei carichi globali in fondazione superiori al 10%, resta comunque fermo l’obbligo di procedere alla verifica locale delle singole parti e/o elementi della struttura, anche se interessano porzioni limitate della costruzione ai sensi del medesimo punto 8.4.1.c., per cui il titolare della richiesta dovrà, in tutti i casi di variazione di carichi su strutture o parti di struttura, dichiarare di aver effettuato le verifiche locali di cui al punto 8.4.1.c. riportandone gli esiti.

Circa il richiamato rispetto delle norme per la certificazione energetica degli edifici, il beneficiario di un intervento di riuso definito dal comma 1 deve, ai sensi del D.M. 26/06/09, rendere disponibili a proprie spese i dati relativi alla prestazione energetica dell’edificio o dell’unità immobiliare in cui si interviene, prima e dopo l’intervento.

Quanto al 3° comma che prevede la possibilità di mutamento d’uso d’immobili, non connessi a trasformazioni fisiche, essa è limitata alle variazioni tra i seguenti usi: “*residenze, residenze collettive e temporanee, residenze turistico-alberghiere, se non soggette a vincolo derivante da finanziamento pubblico*”.

La preposizione “tra” riportata nel testo di legge limita in effetti il cambio di destinazione d’uso tra le citate attività di “residenze, residenze collettive e turistico-alberghiere”. Non allarga tale possibilità ad esempio agli immobili direzionali ed ai fabbricati rurali.

## **Art. 6 Divieti**

Il comma 2 stabilisce: “*I Comuni, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla entrata in vigore della presente legge, possono perimetrare ulteriori ambiti e tessuti in cui non è consentito realizzare gli interventi di cui all’art. 3 comma 1, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico.*”

Il comma 3 stabilisce: “*I Comuni, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla entrata in vigore della presente legge, con motivata deliberazione, possono individuare limitate parti del territorio nelle quali le disposizioni di cui al comma 1 del presente articolo e il limite*



*temporale indicato all'art. 3 comma 1, non trovano applicazione. Inoltre, sempre nel termine di 90 giorni, i Comuni con motivata deliberazione possono derogare alle previsioni di cui all'art.2 comma 1, 2 e 3 e di cui all'art. 3 della presente legge, fermo restando le finalità di cui all'art. 1 della stessa. In tali ipotesi, la deliberazione dei Comuni deve essere trasmessa alla Regione che, nel termine perentorio di 30 giorni, dovrà manifestare il proprio parere vincolante. L'inutile decorso di detto termine vale come silenzio – assenso”.*

Preliminarmente si chiarisce che il legislatore regionale, consapevole della portata eccezionale e straordinaria della norma che, derogando agli strumenti urbanistici comunali vigenti, porta con sé un “rischio” reale di trasformazione e banalizzazione di tessuti edilizi e delle architetture, ha individuato delle cautele di carattere tecnico e politico riportandole all'art. 6.

Al comma 1 infatti sono stabilite in via generale le aree ed i tessuti in cui non sono consentiti gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, riuso degli edifici residenziali esistenti; si tratta di aree riconducibili alle ZTO “A” e “B sature” del DM 1444/1968.

I commi 2 e 3 concedono ai Comuni la facoltà di prevedere con propri atti, nello spirito di collaborazione con la Regione e nel rispetto della ratio della legge, di ampliare o ridurre (limitatamente) i divieti di cui all'art. 6, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico.

Il legislatore regionale ha ritenuto che soltanto una valutazione dei Comuni concreta e puntuale sul proprio territorio potesse, in una materia così particolare, mitigare le conseguenze di “stonature edilizie” che potrebbero essere inevitabili in base al carattere generale e astratto della legge.

In particolare il comma 3 contiene anche la possibilità per i Comuni di derogare l'art. 2 comma 1, 2,3 e l'art. 3, fermo restando le finalità di cui all'art. 1 della legge stessa.

La norma, come già precisato in premessa, non va letta singolarmente ma nell'architettura del sistema cioè senza perdere il contesto generale della normativa che trova nell'Intesa raggiunta in sede di Conferenza Unificata i parametri di accordo tra Stato, Regioni ed Enti locali.

Si è del parere che sia l'aumentato delle superfici massime residenziali che possono usufruire dei bonus, sia l'aumento dei bonus medesimi, rappresenti una condizione ultronea rispetto sia alla finalità che ha motivato il ricorso all'art. 6 sia a quanto stabilito nell'Intesa, pertanto, si ritiene che non è consentito ai Comuni incrementare le superfici complessive massime degli edifici residenziali che possono essere ampliate per effetto dei bonus edilizi previsti all'art. 2 e art. 3 della legge regionale.

Tra i divieti elencati al comma 4 sono compresi gli interventi su edifici “*ubicati in ambiti a rischio idrogeologico ed idraulico come riportati nei Piani Stralcio redatti delle Autorità di Bacino competenti sul territorio regionale*”.

Tale dizione della norma deve intendersi come un rinvio alle norme tecniche di attuazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino competente per territorio.

Saranno cioè consentiti gli interventi compatibili con il PAI vigente, in funzione della classe di rischio idrogeologico dell'area in cui è ubicato l'intervento.

## **Art. 7**

### **Divieto di cumulo**

*Gli ampliamenti previsti agli art. 2 e 3 comma 1 non sono cumulabili con eventuali bonus urbanistici previsti da altre leggi e dagli strumenti urbanistici comunali.*

In merito, preme sottolineare che per “bonus urbanistico” deve intendersi un incentivo, che in campo edilizio si sostanzia in un premio di cubatura, attribuibile in cambio di interventi mirati ad ottenere determinate prestazioni degli edifici interessati (es. previsione in apposite leggi, o

nelle norme di uno strumento urbanistico della possibilità di ampliamenti collegati alla demolizione di superfetazioni, o alla sostituzione di materiali di rifinitura con altri più adeguati al contesto). In tal caso, essendosi già compiuta sull'immobile una sorta di "contropartita", il pregresso godimento di tale incentivo non permette il ricorso alla L.R. n.25/09.

Viceversa, i casi di previsioni urbanistiche o generali di altra natura, che consentono volumetrie aggiuntive in particolari contesti, per lo più connesse alla riqualificazione dei luoghi, non sono ritenuti assimilabili a "bonus", per il loro carattere normativo unilaterale, per cui il loro avvenuto utilizzo non comporta "cumulo" e pertanto non ostacola.

#### **Art. 9**

#### **Oneri di costruzione**

Il comma 1 stabilisce: *" Per gli interventi di cui all'art. 2 comma 1, all' art. 3 comma 1 e all' art.4 comma 1 e 3 è dovuto il contributo di costruzione".*

Si chiarisce che per gli interventi previsti dalla L.R. 25/2009 va corrisposto al Comune il contributo di costruzione formato dalla quota relativa agli oneri di urbanizzazione nonché dalla quota relativa al costo di costruzione come stabilito all'art. 16 del DPR 380/2001.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va calcolata, come di prassi, con riferimento al volume, sebbene l'ampliamento possibile ai sensi della L.R. 25/2009 è stabilito in termini di superficie complessiva.