

ALLEGATO A) ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 514 DEL 9 marzo 2012.



ASSESSORATO TERRITORIO E AMBIENTE
DIPARTIMENTO TERRITORIO E AMBIENTE
Pianificazione territoriale

NUOVE DISPOSIZIONI ATTUATIVE

DELLA LR 24/2009

TESTO COORDINATO DELLA DGR 514/2012

CON LE DGR 1847/2014, 409/2021, 386/2022 **E**

913/2024

INDICE

1.	OGGETTO E FINALITA' DELLA LR 24/2009	4
2.	DEFINIZIONI	4
3.	CRITERI PER L'APPLICAZIONE	5
3.1	LIMITAZIONI DI TIPO GENERALE	5
-	DEROGHE AI PRG E RE	6
-	DISTANZA MINIMA TRA LE COSTRUZIONI	7
-	FASCE DI RISPETTO STRADALE	7
3.2	LIMITAZIONI DI TIPO TEMPORALE	8
-	FRAZIONABILITÀ DELL'INTERVENTO	8
-	LIMITAZIONI TEMPORALI PER GLI INTERVENTI PREVISTI ALL'ARTICOLO 2	8
-	LIMITAZIONI TEMPORALI PER GLI INTERVENTI PREVISTI AGLI ARTICOLI 3 E 4	8
3.3	LIMITAZIONI NELLE ZONE DI TIPO A - CENTRI STORICI.....	9
3.4	LIMITAZIONI NELLE ZONE DI TIPO E.....	10
4.	INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	11
4.1	INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 2 DELLA LR 24/2009	11
-	CONDIZIONI DI INTERVENTO RISPETTO AL VOLUME ESISTENTE	11
-	DEROGHE ALLE ALTEZZE MINIME INTERNE UTILI.....	12
4.2	INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 3 DELLA LR 24/2009	13
4.3	INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 4 DELLA LR 24/2009.....	14
-	ZONE A	15
5.	DESTINAZIONI D'USO	15
6.	MODALITA' DI CALCOLO DEI VOLUMI	17
6.1	VOLUME ESISTENTE	17
6.2	VOLUME DI PIANO REGOLATORE	18
6.3	VOLUME DI PRG - CASI PARTICOLARI	18
6.4	VOLUME TOTALE	18
6.5	VOLUME DELL'AMPLIAMENTO	19
6.6	VOLUME DELLE STRUTTURE PERTINENZIALI E ACCESSORIE.....	19
7.	TITOLI ABILITATIVI	19
7.1	CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO	20
7.2	RIDUZIONI ED ESENZIONI DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO	21
8.	COMUNICAZIONE E INFORMAZIONE	21
9.	MONITORAGGIO E CONTROLLO	21
10.	IL SISTEMA INFORMATIVO DELLA LR 24/2009	22
11.	SCHEDA DI BILANCIO DI PRODUZIONE INERTI	23
12.	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DALLA L.R. 24/2009	23
12.1	STATO DELL'ARTE SULLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI	23
13.	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DALLA L.R. 24/2009 IN VALLE D'AOSTA	24
13.1	SISTEMA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE	24
13.2	MACRO-AREE DI VALUTAZIONE E SUB-CRITERI E VALUTAZIONE FINALE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	25
13.3	VALUTAZIONE CORRELATA ALLA PRESTAZIONE ENERGETICA	27

- INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 2 DELLA L.R. 24/2009	27
- INTERVENTI DI CUI AGLI ART. 3 E 4 DELLA L.R. 24/2009.....	27
13.4 SCHEDE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	27
13.5 VALUTAZIONE CORRELATA AL PAESAGGIO E ALLA TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI E ARCHITETTONICI	28
13.6 VALUTAZIONE CORRELATA ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA	29
13.7 VALUTAZIONE CORRELATA AD ASPETTI AMBIENTALI	30
13.8 VALUTAZIONE CORRELATA AGLI ASPETTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE	31
13.9 ASPETTI PROCEDIMENTALI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.....	31
13.10 APPLICAZIONE AGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA LR 24/2009 DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	32
14. ADEMPIMENTI IN MATERIA DI REQUISITI MINIMI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	37

1. OGGETTO E FINALITA' DELLA LR 24/2009

La l.r. 24/2009 definisce, all'art. 1, le finalità che si possono individuare in:

- misure di semplificazione delle procedure vigenti per la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio;
- definizione delle incentivazioni volte a favorire il miglioramento della qualità degli edifici, l'efficienza energetica, la sostenibilità ambientale e l'utilizzo di fonti di energia alternative e rinnovabili.

In particolare per quanto riguarda queste finalità, la legge ha disciplinato:

1. gli interventi di **ampliamento nel limite del 20%** del volume esistente;
2. gli interventi di demolizione e ricostruzione con **ampliamento entro il limite del 35%** della volumetria esistente, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e secondo criteri di sostenibilità ambientale;
3. gli interventi di **ampliamento fino al 45%** nell'ambito dei programmi integrati, delle intese e delle concertazioni promossi dalla Regione, dai Comuni o dai privati;
4. le procedure di valutazione della **sostenibilità ambientale** degli interventi proporzionalmente al loro incremento volumetrico;
5. l'esclusione degli interventi sugli edifici abusivi, sugli edifici classificati monumento e documento, nelle aree di in edificabilità;
6. limitazioni per gli interventi in relazione ai beni culturali e alle aree di pregio ambientale;
7. l'introduzione di **forme semplificate** e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi;
8. le **riduzioni sugli oneri di costruzione**;
9. i **sistemi di monitoraggio** degli effetti sul territorio della legge.

La legge regionale della Valle d'Aosta, a differenza della maggior parte delle leggi approvate dalle altre regioni d'Italia, stabilisce misure durevoli nel tempo, superando il **carattere straordinario e congiunturale** delle indicazioni previste nell'Intesa.

2. DEFINIZIONI

- **Classificazione degli edifici nei centri storici:** è l'individuazione dei valori storici, artistici, architettonici, archeologici, etnografici degli immobili presenti sul territorio ed in particolare nelle zone di tipo A. Tale individuazione è contenuta nei piani regolatori comunali. I criteri di classificazione degli edifici sono definiti nella deliberazione della Giunta regionale n. 418/1999, mentre la disciplina degli interventi ammessi sulle singole classi di edifici è stabilita dall'articolo 52 della l.r. 11/1998 e dalla relativa deliberazione attuativa della Giunta regionale n. 2515/1999 e successive integrazioni (DGR 1180/2000; DGR 2761/2004).
Per poter accedere agli incrementi volumetrici di cui alla l.r. 24/2009 nei centri storici, è necessario che il Comune abbia provveduto alla classificazione degli edifici.
- **Destinazione d'uso:** in termini urbanistici la destinazione d'uso è l'utilizzo cui l'immobile, o parte di esso, è destinato, sotto il profilo delle attività da svolgere nell'immobile stesso. Tale uso è quello previsto dai titoli abilitativi che hanno autorizzato la costruzione o il recupero, ovvero, in caso di assenza o indeterminatezza dei titoli, da altra documentazione, ritenuta probante dal comune, quali atti notarili, fotografie, descrizioni di altra natura. Le destinazioni d'uso possono non coincidere con le classificazioni catastali. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'articolo 73 della l.r. 11/1998.
- **Ex rurali:** edifici realizzati prima del 1945 con destinazione assimilabile a quella delle attività

agro-silvo-pastorali, di cui all'articolo 73, comma 2, lettera b) della l.r. 11/1998, che non risultano più in uso e che non sono più strumentali allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali. Nell'ambito degli edifici ex rurali così definiti sono ritenuti non più strumentali allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali quelli situati nelle zone E aventi una dimensione inferiore ai 600 metri cubi e quelli situati nelle altre zone dei PRG senza limiti di volumetria.

- **Interventi edilizi:** per la definizione degli interventi edilizi propri dell'applicazione della l.r. 24/2009 - ristrutturazione edilizia e nuova costruzione - si faccia riferimento alla DGR 378/2021.
- **Mutamento della destinazione d'uso:** è il cambio di destinazione d'uso riferito all'intera unità immobiliare o a parte di essa; si configura come il passaggio da una categoria ad un'altra di destinazioni d'uso tra quelle elencate all'articolo 73, comma 2, della legge urbanistica; tale passaggio di categoria è disciplinato dall'articolo 74 della l.r. 11/1998.
- **Piano seminterrato:** la definizione è quella stabilita dai Comuni nei propri strumenti urbanistici.
- **Procedimento coordinato:** si applica nei casi in cui nel medesimo intervento edilizio si fa contemporaneamente ricorso alla l.r. 24/2009 e alla procedura ordinaria per l'ottenimento del titolo abilitativo.
- **Ricostruzione sullo stesso sedime:** si faccia riferimento alla DGR 378/2021, alla medesima voce contenuta nel Glossario.
- **Superficie lorda agibile (slg):** è la superficie dell'unità abitativa o del fabbricato oggetto dell'applicazione della l.r. 24/2009 misurata considerando il perimetro murario esterno e, per le parti contigue ad altre unità abitative, il perimetro definito dalla proprietà. Sono escluse dal computo le superfici rappresentate da balconi, logge, terrazzi, corpi scala comuni, compresi gli ascensori comuni. La definizione risponde a quanto stabilito dalla DCR n. 517/XI del 24 marzo 1999.
- **Unità immobiliare:** si intende l'insieme di uno o più locali preordinato come autonomo appartamento e destinato ad alloggio nell'ambito di un edificio, di qualsiasi tipologia edilizia, comprese le pertinenze funzionalmente connesse. E' assimilata alla definizione di unità immobiliare l'unità commerciale, artigianale, ex rurale o ricettiva relativamente alla porzione di fabbricato utilizzato per il computo del volume oggetto di ampliamento.
- **Volume del piano regolatore (V_{PRG}):** è il volume di edificabilità afferente al lotto, come stabilito dal PRG, considerato al momento dell'intervento.
- **Volume di ampliamento (V_A):** è l'incremento volumetrico ammesso in applicazione della l.r. 24/2009 e calcolato secondo i criteri descritti nel capitolo 6.
- **Volume esistente:** è il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio oggetto dell'applicazione della l.r. 24/2009, calcolato al momento dell'entrata in vigore della l.r. 24/2009.

3. CRITERI PER L'APPLICAZIONE

3.1 LIMITAZIONI DI TIPO GENERALE

La l.r. 24/2009, ancorché superi le disposizioni dei PRG, non trova applicazione in modo indiscriminato. L'articolo 6 definisce i casi in cui i benefici volumetrici non possono essere applicati sia per la presenza di vincoli incidenti sul fabbricato o sull'area, sia per quella di abusi edilizi.

Relativamente ai vincoli, la norma stabilisce la non applicabilità dell'incremento volumetrico nei seguenti casi:

- a) sulle unità immobiliari che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico o dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo. A titolo esemplificativo – e non esaustivo – si richiamano le aree gravate da vincoli a servizio pubblico apposti dal piano regolatore comunale, le fasce di rispetto cimiteriale, le fasce di tutela assoluta a protezione delle captazioni delle acque destinate al consumo umano, le unità immobiliari oggetto di sequestro;
- b) sulle unità immobiliari oggetto di notifica ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, articolo 10 della l. 6 luglio 2002, n. 137);
- c) sulle unità immobiliari classificate dagli strumenti urbanistici generali, ai sensi della l.r. 11/1998, come monumento o documento, nonché, limitatamente agli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della l.r. 24/2009, sulle unità immobiliari classificate di pregio storico, culturale, architettonico od ambientale.

Per quanto attiene gli abusi edilizi, possono fruire dei vantaggi della l.r. 24/2009 soltanto le unità immobiliari in parte o in tutto abusive, purché abbiano sanato l'abuso ottenendo il titolo abilitativo in sanatoria ai sensi dell'art. 84 della l.r. 11/1998.

Se invece l'abuso non è stato sanato o non è sanabile ai sensi dell'articolo 84 della l.r. 11/1998, non è possibile applicare gli articoli 2, 3 e 4 della l.r. 24/2009. A maggior ragione, in alcun modo è ammesso utilizzare gli incrementi volumetrici concessi dalla legge casa per sanare gli abusi edilizi. Si precisa, a tal fine, che tale norma è la diretta trasposizione della norma nazionale, contenuta nel cosiddetto "decreto sviluppo" (approvato con Decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, coordinato con la legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 160 del 12-7-2011) ed esprime la volontà di non trasformare la legge casa in una legge di condono gratuito. Si ribadisce, pertanto, che non è possibile legittimare unità immobiliari, o parti di esse, che sono state oggetto di realizzazione e/o trasformazione senza il dovuto titolo abilitativo, direttamente attraverso l'applicazione della legge casa.

In alcuni casi gli interventi previsti dalla l.r. 24/2009 sono consentiti solo a determinate condizioni. In particolare le restrizioni riguardano gli interventi interessati da specifica disciplina di settore. Queste condizioni ricorrono:

- a) Nelle aree gravate da vincolo di inedificabilità di cui al titolo V, capo I, della l.r. 11/1998: in questo caso gli interventi in applicazione della l.r. 24/2009 devono essere coerenti con le cartografie e le discipline degli ambiti inedificabili; ad esempio, per quanto riguarda le aree boscate, vista la disciplina di cui all'articolo 33 della l.r. 11/1998 e le relative disposizioni attuative, che non ammettono nuova edificazione e consentono ampliamenti solo fino al 20% del volume esistente, è possibile applicare solo gli interventi di cui all'articolo 2 e non quelli di cui agli articoli 3 e 4;
- b) nelle aree insistenti nei parchi nazionali o regionali o nelle aree naturali protette;

- c) nelle aree soggette ad altri vincoli, previo rilascio dei pareri, delle autorizzazioni o degli assensi, comunque denominati, da parte delle autorità preposte alla tutela dei predetti vincoli.

La l.r. 24/2009 fa, infine, salva la pianificazione di settore, per quanto attiene le attività commerciali: in tal senso l'articolo 5, comma 4, stabilisce che "gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 realizzati su unità immobiliari destinate ad attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni regionali o comunali vigenti in materia di pianificazione e programmazione commerciale".

DEROGHE AI PRG E RE

Gli interventi previsti dalla l.r. 24/2009 si realizzano in deroga agli strumenti urbanistici generali, compresi i relativi strumenti attuativi (Normativa d'attuazione per le zone di tipo A, Piani urbanistici di dettaglio) ed ai regolamenti edilizi (RE), ad eccezione delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone o sottozone e della distanza minima tra le costruzioni. **Le deroghe agli strumenti urbanistici si riferiscono esclusivamente agli interventi sugli edifici esistenti e non si estendono ai contestuali interventi relativi alla riqualificazione o sistemazione delle aree esterne ai medesimi edifici.**

È inoltre fatta salva, in tutti i casi di applicazione della l.r. 24/2009, la verifica, presso l'ente gestore, della dotazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria riferite all'approvvigionamento dell'acqua potabile e allo scarico dei reflui.

Non sono derogabili norme di settore ripetute o richiamate all'interno degli strumenti urbanistici comunali, ad esempio la l.r. 13/2007 relativa all'obbligo di copertura dei tetti in lose.

DISTANZA MINIMA TRA LE COSTRUZIONI

Le distanze tra le costruzioni definite inderogabili dalla l.r. 24/2009 sono quelle stabilite nei singoli PRG o RE, in coerenza con le norme nazionali vigenti.

Tali distanze minime sono inderogabili anche nel caso in cui ci sia l'assenso del proprietario dell'edificio fronteggiante.

Per quanto riguarda gli interventi di cui all'articolo 3 della l.r. 24/2009, sono applicabili le disposizioni contenute nell'articolo 88bis della l.r. 11/1998.

Nel riquadro seguente sono richiamate le norme relative alla definizione della distanza minima tra le costruzioni, di cui al Codice Civile e al DM 1444/1968.

<ul style="list-style-type: none">• Codice Civile
--

<p><i>Art. 873 - Distanze nelle costruzioni.</i></p>
--

<p><i>Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a <u>distanza non minore di tre metri</u>. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.</i></p>
--

<ul style="list-style-type: none">• D.M. 1444/1968 - art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

FASCE DI RISPETTO STRADALE

Con la modifica alla l.r. 24/2009 è stata introdotta la possibilità di realizzare gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 anche in fascia di rispetto delle strade comunali, in deroga a quanto stabilito agli articoli 39 e 40 della l.r. 11/1998, purché sia mantenuta la distanza preesistente dalla strada e fatto salvo il rispetto delle distanze minime tra le costruzioni.

3.2 LIMITAZIONI DI TIPO TEMPORALE

FRAZIONABILITÀ DELL'INTERVENTO

L'ampliamento fino al 20%, di cui all'articolo 2, può essere realizzato anche attraverso più interventi, al fine di dare la facoltà al cittadino di agire in momenti diversi sulla propria unità immobiliare, diluendone gli oneri nel tempo. L'incremento complessivo non deve superare, per ogni unità immobiliare, il valore massimo consentito, ovvero il 20% del volume esistente all'atto del primo intervento. L'utilizzo delle varie percentuali e la verifica che l'incremento volumetrico complessivo non supera l'incremento totale ammesso dovranno essere chiaramente indicati nell'allegato B.

LIMITAZIONI TEMPORALI PER GLI INTERVENTI PREVISTI ALL'ARTICOLO 2

Il limite temporale relativo agli interventi previsti all'art. 2, ovvero alla possibilità di ampliare le unità immobiliari nella misura massima del 20%, è quello del **31 dicembre 2008**, data entro la quale deve essere stato acquisito il titolo abilitativo da parte del proprietario.

La legittimità può essere attestata attraverso uno dei seguenti documenti:

- titolo abilitativo
- certificato di abitabilità/agibilità;

- accatastamento;
- atti notarili;
- altra documentazione comprovante la presenza dell'edificio in data anteriore al 31 dicembre 2008.

A tal fine si precisa che non è considerato efficace **il titolo abilitativo decaduto** e non prorogato entro il 31 dicembre 2008.

Il fatto che successivamente alla data del 31 dicembre 2008 siano stati rilasciati ulteriori titoli abilitativi (es. varianti in corso d'opera o SCIA o concessioni) per altri interventi edilizi sulla medesima unità immobiliare, compresi eventuali incrementi volumetrici estranei alla l.r. 24/2009, non determina l'esclusione dell'eventuale applicazione della legge stessa.

LIMITAZIONI TEMPORALI PER GLI INTERVENTI PREVISTI AGLI ARTICOLI 3 E 4

Il limite temporale relativo agli interventi previsti dagli articoli 3 e 4, ovvero la possibilità di demolire e ricostruire con ampliamento fino al 35% o al 45% del volume esistente, è fissato al 31 dicembre 2008, data entro la quale deve risultare legittimato l'edificio o gli edifici interessati ad interventi di demolizione e ricostruzione.

La legittimità può essere attestata attraverso uno dei seguenti documenti:

- titolo abilitativo
- certificato di abitabilità/agibilità;
- accatastamento;
- atti notarili;
- altra documentazione comprovante la presenza dell'edificio in data anteriore al 31 dicembre 1989.

Il fatto che successivamente alla data del 31 dicembre 2008 siano stati rilasciati ulteriori titoli abilitativi (es. varianti in corso d'opera o SCIA o concessioni) per altri interventi edilizi sulla medesima unità immobiliare, compresi eventuali incrementi volumetrici estranei alla l.r. 24/2009, non determina l'esclusione dell'eventuale applicazione della legge medesima.

In tutti i casi di applicazione della l.r. 24/2009, il volume di riferimento per il calcolo del beneficio volumetrico è quello presente alla data di entrata in vigore della legge (19 agosto 2009).

3.3 LIMITAZIONI NELLE ZONE DI TIPO A - CENTRI STORICI

Una trattazione specifica merita l'articolo 2, comma 6, della l.r. 24/2009 che definisce particolari limitazioni nelle zone di tipo A dei PRG.

La disposizione fa riferimento in particolare al concetto di classificazione come definita dall'articolo 52 **quater** della l.r. 11/1998 e dalle deliberazioni attuative.¹

Innanzitutto l'art. 6, comma 2, lett. d), della l.r. 24/2009 stabilisce che gli interventi in oggetto non sono consentiti sulle unità immobiliari poste nelle zone territoriali di tipo A, in assenza della classificazione degli edifici.

Alla luce delle disposizioni richiamate al fine dell'applicazione della l.r. 24/2009, per assenza di classificazione degli edifici si deve intendere la mancanza di una classificazione dei fabbricati approvata ai sensi della l.r. 11/1998.

Gli interventi di ampliamento relativi alle **unità immobiliari classificate di pregio storico, culturale,**

architettonico o ambientale dal PRG possono essere realizzati, **esclusivamente ai sensi dell'articolo 2 della l.r. 24/2009**, solo qualora non incidano sulla complessiva tipologia originaria del fabbricato e previo parere favorevole delle strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio. Su tali fattispecie di fabbricati non sono pertanto ammessi interventi di totale demolizione e di ricostruzione.

Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della l.r. 24/2009 si applicano anche nelle zone o sottozone di tipo A attraverso i titoli abilitativi di cui all'articolo 59 della l.r. 11/1998, senza obbligo di predisposizione di strumenti attuativi del PRG, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 52, comma **2**, della l.r. 11/1998, nell'ottica della **semplificazione** delle procedure necessarie per attivare gli interventi finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Si precisa che la l.r. 24/2009 non è applicabile sugli edifici classificati dai PRG in contrasto con l'ambiente per volumetria (E2a o altra sigla che indichi il contrasto per volumetria).

Si fa presente che nelle sottozone di tipo A, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della l.r. 24/2009, gli interventi di cui alla l.r. 24/2009 sono realizzabili anche sui cosiddetti edifici ex rurali.

Anche nelle zone di tipo A i benefici volumetrici della l.r. 24/2009 possono consistere come sopraelevazione e/o come incremento planivolumetrico.

Nel caso della sopraelevazione, è ammesso l'inserimento di un solo piano aggiuntivo, anche se questo intervento non consente di fruire dell'intero bonus volumetrico disponibile. Per la definizione di "piano" in questo caso si faccia riferimento a quanto stabilito dall'articolo 16 del Regolamento edilizio tipo regionale, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 629 del 12 aprile 2013.

¹ Deliberazione 15 febbraio 1999, n. 418. Approvazione di disposizioni attuative della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 previste all'art. 12 (Contenuti ed elaborati del PRG) e all'art. 21 (Mezzi di conoscenza e di informazione).

3.4 LIMITAZIONI NELLE ZONE DI TIPO E

Il comma 4, dell'art. 6 della l.r. 24/2009 definisce una disciplina particolare per le zone territoriali di tipo E (ovvero le parti del territorio comunale totalmente inedificate o debolmente edificate, destinate agli usi agro-silvo-pastorali e agli altri usi compatibili). Si precisa che il richiamo alle zone territoriali di tipo E di cui alla l.r. 11/1998 non esclude la possibilità di applicare la legge casa nei comuni che non hanno ancora adeguato il proprio PRG alla l.r. 11/1998 ed al PTP: si considerano, infatti, tutte le zone agricole come definite dai PRG vigenti anche se non adeguati alla normativa più recente.

Nelle zone, o sottozone, di tipo E gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 possono riguardare gli edifici ex rurali (vedi definizione) e le unità immobiliari di tipo residenziale, di cui all'art. 73, comma 2, della l.r. 11/1998, lettere:

- b) destinazioni ad usi ed attività di carattere agro-silvo-pastorale, limitatamente alla parte residenziale (es.: alloggio del conduttore di azienda agricola);
- c) destinazione a residenza temporanea legata alle attività agro-silvo-pastorali (es.: parti abitative degli alpeggi e mayen);
- d) destinazione ad abitazione permanente o principale (es.: prima casa);
- dbis) destinazione ad abitazione temporanea (es.: seconda casa).

Nelle zone o sottozone di tipo E di PRG, l'art. 6, comma 4, della l.r. 24/2009 limita l'applicazione dall'art. 1, comma 2, della medesima legge agli edifici ex rurali ed alle destinazioni d'uso di tipo abitativo, escludendo di conseguenza l'applicazione dei benefici della legge a tutte le altre destinazioni d'uso esistenti, di cui all'articolo 1, comma 2, della legge casa.

In ogni caso, la l.r. 24/2009 non può essere applicata ai fabbricati destinati ad usi ed attività agro-silvo-pastorali funzionali e strumentali ad attività in atto, quali aziende zootecniche, fabbricati funzionali all'attività agricola produttiva in genere.

Si precisa, inoltre, che gli ampliamenti volumetrici sono consentiti sulle destinazioni d'uso di cui sopra solo se le medesime destinazioni sono ammesse dal piano regolatore.

- Si rileva, poi, che l'applicazione della l.r. 24/2009 sugli edifici ex rurali implica, nella maggior parte dei casi, anche il mutamento della destinazione d'uso: ne deriva che, ai fini dell'iter abilitativo, sarà necessario avviare un procedimento coordinato (vedi definizione) che, oltre ad ammettere il beneficio volumetrico, consenta anche il mutamento della destinazione d'uso, sempre nei limiti delle destinazioni ammesse nella disciplina di zona o sottozona del PRG, con riferimento all'articolo 1bis della l.r. 24/2009.

- Ai fini della realizzazione e localizzazione del volume incrementato, nei casi di intervento su porzioni di edificio destinate ad uso residenziale e collocate in contesti in cui sono presenti altre destinazioni d'uso sulle quali non è ammessa l'applicazione della legge casa, il volume di ampliamento può essere realizzato anche non in aderenza all'unità immobiliare destinata ad abitazione, nell'ambito comunque dello stesso corpo di fabbrica. Ovviamente in questo caso non è possibile applicare l'articolo 3, che stabilisce la demolizione totale del fabbricato.

In merito alla condizione espressa nel comma 4 dell'articolo 6 relativa alla non onerosità dell'intervento per il Comune ("purché l'intervento non comporti oneri aggiuntivi di urbanizzazione a carico dell'ente pubblico"), l'articolo 59 (Titoli abilitativi) della l.r. 11/1998, comma 3, stabilisce che "le trasformazioni urbanistiche o edilizie sono consentite in presenza delle opere di urbanizzazione occorrenti, o dell'impegno a realizzarle, o della previsione della loro prossima realizzazione risultante dagli atti di programmazione comunale."

- Negli interventi di applicazione della l.r. 24/2009 su edifici ex rurali, il volume di ampliamento (Va) è calcolato comprendendo anche il volume del piano seminterrato, a prescindere dall'uso (vedi anche cap. 6).

4. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

4.1 INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 2 DELLA LR 24/2009

Per quanto previsto all'art 2, è consentito l'ampliamento o la realizzazione di **una o più** unità immobiliari per le quali il titolo abilitativo edilizio sia stato acquisito entro il 31 dicembre 2008, mediante l'esecuzione di nuovi volumi in deroga agli strumenti urbanistici generali (PRG, RE). L'ampliamento non può essere superiore complessivamente al 20% del volume esistente e può essere realizzato **attraverso più interventi nel limite massimo del 20% del volume esistente, come calcolato all'atto del primo intervento di applicazione della legge casa.**

Le deroghe non si applicano evidentemente alle norme di PRG **e di regolamento edilizio** che fanno esplicito riferimento a norme di legge (riproducendole semplicemente nel testo delle NTA o del RE), né alle previsioni del piano regolatore generale comunale (PRG) per quanto concerne le destinazioni d'uso **e le distanze minime tra le costruzioni.**

CONDIZIONI DI INTERVENTO RISPETTO AL VOLUME ESISTENTE

L'ampliamento deve essere realizzato **in connessione con la parte originaria** e non può essere utilizzato su costruzioni diverse.

La connessione potrà essere garantita anche attraverso l'interrato e, pertanto, gli eventuali volumi fuori terra potranno essere realizzati anche in non aderenza, nel rispetto delle distanze tra fabbricati e all'interno dello stesso lotto catastale. Tale tipo di ampliamento è ammesso qualora il volume emergente realizzato in non aderenza con la parte originaria non superi i 350 m³.

TAB. 1 - CONDIZIONI DI INTERVENTO ARTICOLO 2 –

% DI AMPLIAMENTO	TIPO DI INTERVENTO	CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'		
		VERIFICA V _{PRG} (SI/NO)	MIGLIORAMENTO PRESTAZIONI ENERGETICHE E IGIENICO SANITARIE (SI/NO)	VERIFICA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (Classe richiesta)
+ 20%	V < 2000 mc senza aumento delle unità immobiliari	NO	NO	Nessuna verifica obbligatoria
	V < 2000 mc con aumento delle unità immobiliari	NO	NO	Verifica obbligatoria senza definire limite minimo di classe di sostenibilità
	2001 < V > 3000 mc senza o con aumento delle unità immobiliari	NO	SI	Bsa

	V > 3001 mc * senza o con aumento delle unità immobiliari	SI	SI	Bsa
--	---	-----------	-----------	------------

* Per gli interventi di ampliamento fino al 20% su edifici il cui volume esistente (VE) sia superiore a 3.001 m³, qualora l'ampliamento sia collocato fuori dalla sagoma dell'edificio, è richiesta la verifica del volume ammesso dal PRG: l'intervento è ammissibile solamente se il volume incrementato è inferiore o uguale al volume ammesso dal PRG aumentato del 20%.

La verifica con il volume del PRG non è richiesta, invece, nei casi in cui il volume in ampliamento venga collocato all'interno della sagoma dell'edificio, ad esempio per gli interventi volti a chiudere logge, porticati, pilotis e simili, nonché per gli interventi finalizzati a completare l'ultimo piano del fabbricato entro il limite del sedime del fabbricato stesso.

Le verifiche di sostenibilità ambientale sono effettuate almeno sulla porzione dell'edificio oggetto dell'ampliamento, mediante la compilazione delle schede contenute nell'allegato alle presenti disposizioni.

Nel caso di interventi di ampliamento fino al 20% sugli edifici destinati ad usi ed attività artigianali o commerciali di interesse prevalentemente locale o ad attività artigianali e commerciali non collocabili in contesti urbano-abitativi, il cui volume esistente (V_E) sia superiore a 2.000 m³, fatte salve le verifiche di cui alle precedenti lettere a) e b), il volume di ampliamento può essere collocato anche all'esterno della sagoma per la sola parte che non è possibile collocare all'interno della sagoma medesima.

Per tutti gli interventi di ampliamento previsti dall'art. 2 della l.r. 24/2009, la destinazione d'uso della parte ampliata deve essere la medesima di quella dell'unità immobiliare esistente. La l.r. 24/2009 non consente il mutamento "automatico" della destinazione d'uso sull'unità immobiliare oggetto di intervento, né, a maggior ragione, sull'intero edificio. In merito alle condizioni necessarie per operare un mutamento della destinazione d'uso si rinvia al capitolo 5.

L'intervento edilizio in applicazione dell'articolo 2 della l.r. 24/2009 si configura come intervento di ristrutturazione edilizia ad eccezione del caso in cui la connessione strutturale sia garantita solamente attraverso l'interrato: in tale fattispecie la realizzazione del volume emergente realizzato non in aderenza con la parte originaria e fuori terra, nel rispetto delle distanze tra le costruzioni ed entro il limite massimo di 350 m³ si configura come NUOVA COSTRUZIONE.

DEROGHE ALLE ALTEZZE MINIME INTERNE UTILI

Negli interventi in ampliamento di cui all'articolo 2, le altezze interne utili dei locali di abitazione possono essere ridotte fino a 15 centimetri rispetto alle altezze minime previste dall'articolo 95, comma 1, della l.r. 11/1998.

Situazione:

<i>Art. 95 l.r. 11/1998</i>	<i>Riduzioni ammesse l.r. 24/2009</i>
H interna m. 2,55, se immobile tra 300 e 1100 m slm	H interna m. 2,40, se immobile tra 300 e 1100 m slm
H interna 2,40 se immobile oltre 1100 m slm	H interna 2,25 se immobile oltre 1100 m slm

Tali riduzioni non si applicano nell'effettuazione di opere di risanamento conservativo o di ristrutturazione di fabbricati compresi nelle zone territoriali di tipo A ove continuano ad applicarsi

le disposizioni di cui all'art. 95 della l.r. 11/1998 commi 2, 2bis, 3, 5.

L'altezza minima di m 2,20 non è quindi, di norma, derogata ed è sempre rispettata nel caso di locali utilizzati in modo permanente (cucina, soggiorno, camera).

Ai fini igienico-sanitari, si fa presente che, per determinare l'altezza media nel caso di locali utilizzati in modo permanente con solaio inclinato, si deve assumere come altezza minima della superficie agibile m 1,60. L'altezza media del locale medesimo non è inoltre inferiore a quella prevista dall'art. 95 della l.r. 11/1998, in base alla fascia altimetrica eventualmente ridotta di 15 cm ove consentito dalla l.r. 24/2009.

Nel caso particolare di ampliamento fino al 20% di edifici classificati di pregio storico, culturale, architettonico o ambientale, la valutazione delle altezze interne nette dal punto di vista igienico-sanitario sarà fatta caso per caso da parte del Direttore della S.C. Igiene e sanità pubblica dell'Azienda USL, o suo delegato.

Si ritiene comunque necessario ottenere preventivamente il parere relativo al rispetto dei requisiti igienico-sanitari da parte del medico di sanità pubblica nei casi previsti dall'art. 95, comma 2 e 2bis, della l.r. 11/1998. Con l'occasione, si fa presente che i rapporti delle superfici aero-illuminanti, così come tutte le norme di carattere igienico-sanitario, devono essere sempre rispettati.

Le deroghe alle altezze minime interne si applicano esclusivamente alla parte ampliata ai sensi dell'articolo 2 della l.r. 24/2009 e non si applicano agli interventi di demolizione e ricostruzione (art. 3 e 4 della l.r. 24/2009).

4.2 INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 3 DELLA LR 24/2009

L'articolo 3 della l.r. 24/2009 prevede la possibilità di demolire totalmente e ricostruire, con ampliamento fino al 35% del volume esistente, fabbricati antecedenti al 31 dicembre 2008. Anche in questo caso, il volume esistente deve essere calcolato al momento dell'entrata in vigore della legge (19 agosto 2009).

Si precisa che la demolizione deve riguardare l'intero edificio e che la ricostruzione può essere fatta su sedime diverso da quello originario, purché il nuovo manufatto insista sullo stesso lotto **catastale** e a condizione che siano rispettate le distanze **minime** tra **le costruzioni come definite dagli strumenti urbanistici vigenti**. In tema di distanze, sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 88bis della l.r. 11/1998.

TAB. 2 - CONDIZIONI DI INTERVENTO ARTICOLO 3 –

% DI AMPLIAMENTO	TIPO DI INTERVENTO	CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'		
		VERIFICA V _{PRG} (SI/NO)	MIGLIORAMENTO PRESTAZIONI ENERGETICHE E IGIENICO SANITARIE (SI/NO)	VERIFICA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (Classe richiesta)
+ 35%	V < 2000 mc senza aumento delle unità immobiliari	NO	SI	Bsa

	V < 2000 mc con aumento delle unità immobiliari	NO	SI	Bsa
	2001 < V > 3000 mc senza o con aumento delle unità immobiliari	NO	SI	Asa
	V > 3001 mc senza o con aumento delle unità immobiliari	SI	SI	Asa

*Per l'applicazione dell'articolo 3 su fabbricati con volume esistente (VE) superiore a 3.001 m³ è richiesta la verifica con il volume ammesso dal PRG: l'intervento è ammissibile solamente se il volume incrementato è inferiore o uguale al volume ammesso dal PRG aumentato del 35%.

L'intervento edilizio in applicazione dell'articolo 3 della l.r. 24/2009 si configura nei casi definiti dalla DGR 378/2021 come intervento di ristrutturazione edilizia, mentre negli altri casi è da considerarsi come intervento di nuova costruzione e comunque la ricostruzione deve avvenire all'interno del medesimo lotto catastale.

4.3 INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 4 DELLA LR 24/2009

In generale, gli stessi interventi di cui all'articolo 3 della l.r. 24/2009 sono consentiti, ai sensi dell'articolo 4, con aumento fino al 45% nell'ambito dei seguenti strumenti urbanistici attuativi:

- piani urbanistici di dettaglio di iniziativa privata (art. 49 della l.r. 11/1998);
- piani urbanistici di dettaglio di iniziativa pubblica (art. 50 della l.r. 11/1998);
- programmi integrati, intese e concertazioni per la riqualificazione del territorio (art. 51 della l.r. 11/1998).

Nell'ambito del PUD potranno essere realizzati gli interventi di cui agli articoli 2 e 3, con estensione della percentuale di ampliamento fino al 45% solo per quelli aventi le caratteristiche di cui all'art 3 (demolizione e ricostruzione).

Nella realizzazione degli interventi, non è richiesta la connessione funzionale e strutturale all'edificio di riferimento.

È fatto salvo il rispetto della disciplina degli ambiti inedificabili e dei vincoli paesaggistici e ambientali esistenti, nonché il rispetto della classificazione degli edifici e della relativa disciplina secondo le limitazioni poste dall'articolo 6 della legge casa.

Lo strumento attuativo deve essere previsto dal PRG. Nel caso in cui il PRG vigente non prevede l'attuazione di interventi con strumento attuativo, il comune dovrà assoggettare l'ambito interessato attraverso le procedure di cui all'articolo 17 della l.r. 11/1998. Con la stessa procedura è possibile suddividere la zona o sottozona in comparti.

Nel caso di strumenti attuativi vigenti, è possibile introdurre l'applicazione dell'articolo 4 della l.r. 24/2009 apportando una variante allo strumento stesso con le procedure previste dalla l.r. 11/1998 (articoli 49, 50 e 51).

Non è possibile predisporre un PUD che comprende un unico fabbricato.

Attraverso lo strumento attuativo si dovranno individuare gli edifici da ampliare (entro il 20% del volume esistente) e gli edifici da demolire completamente e ricostruire, stabilendo per ognuno la percentuale di ampliamento, entro il limite massimo del 45%. Nei casi in cui si prevede la totale demolizione e ricostruzione, si dovrà inoltre stabilire se il volume di ampliamento dovrà essere realizzato in connessione strutturale con il volume originario ricostruito o se potrà essere costruito in altro lotto o, comunque senza la connessione funzionale con il volume originario ricostruito.

La quantificazione e la localizzazione delle opere di urbanizzazione o di altre opere pubbliche o di interesse pubblico devono tenere conto del carico insediativo complessivo derivante dall'attuazione del PUD ai sensi dell'articolo 4.

Nell'ambito di detti strumenti attuativi, ogni singolo intervento è comunque soggetto al rilascio del titolo abilitativo e alla valutazione della sostenibilità ambientale, qualora dovuta.

Il computo dei contributi da versare al comune, nei casi in cui questo sia previsto, deve tener conto delle riduzioni degli oneri previste dalla legge casa.

Si rammenta che qualora il PUD preveda interventi di cui agli allegati A o B della l.r. 12/2009 (legge regionale in materia di valutazione di impatto ambientale – VIA – e valutazione ambientale strategica – VAS), oppure necessità di valutazione d'incidenza, quando interferisce con aree SIC o ZPS, dovrà essere attivata specifica procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (ai sensi dell'articolo 8 della l.r. 12/2009) presso la struttura regionale competente in materia.

Ai fini della localizzazione dei volumi in incremento, si dovrà tener conto della densità media della zona o sottozona interessata, delle tipologie costruttive in essa presenti e dell'eventuale presenza di elementi puntuali o infrastrutturali da tutelare (edifici classificati monumento, documento o di pregio, aree di interesse paesaggistico o archeologico, sistema della viabilità, ecc...) non solo singolarmente ma anche in termini di coerenza del loro inserimento nel contesto.

Tali criteri potranno essere superati da esigenze derivanti dalla disciplina degli ambiti inedificabili e dalle conseguenti eventuali delocalizzazioni.

ZONE A

Nel caso di strumenti attuativi riferiti a zone o sottozone di tipo A, previa classificazione dei fabbricati ai sensi dell'articolo 52 della l.r. 11/1998, si rammenta che non è possibile prevedere incrementi volumetrici per gli edifici individuati come monumento o documento; per gli edifici classificati di pregio storico, culturale, architettonico o ambientale, è ammesso solo l'ampliamento fino al 20% previo parere della struttura regionale competente in materia di tutela del paesaggio e beni culturali.

Oltre a quanto stabilito nel paragrafo precedente, nei casi in esame è possibile inoltre prevedere la demolizione senza ricostruzione con spostamento del volume demolito e della relativa percentuale di incremento ai fini di riqualificare il tessuto insediativo. Tali prescrizioni devono essere inserite nelle norme del PUD.

Nelle zone in esame, per l'attuazione dello strumento attuativo con gli incrementi di cui all'articolo 4, i comparti devono essere costituiti da almeno 10 fabbricati, da conteggiare escludendo gli edifici pertinenziali. Qualora il nucleo intero, riconosciuto come zona di PRG, sia costituito da meno di dieci fabbricati, l'intervento è comunque ammesso se interessa tutti gli edifici presenti.

5. DESTINAZIONI D'USO

Le disposizioni della l.r. 24/2009 si applicano al patrimonio edilizio destinato agli usi di cui all'articolo 73, comma 2, lettere:

- b) destinazioni ad usi ed attività di carattere agro-silvo-pastorale, limitatamente agli edifici ex rurali, non strumentali agli usi originari;**
- c) destinazione a residenza temporanea legata alle attività agro-silvo-pastorali;
- d) destinazione ad abitazione permanente o principale; dbis) destinazione ad abitazione temporanea;
- e) destinazione ad usi ed attività produttive artigianali o industriali, di interesse prevalentemente locale – con esclusione delle attività industriali;
- f) destinazione ad usi ed attività commerciali, di interesse prevalentemente locale;
- g) destinazione ad usi ed attività turistiche e ricettive – con esclusione degli usi relativi agli esercizi o alle aziende di cui all'articolo 90bis, commi 1 e 2, della l.r. 11/1998 (ovvero gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, le aziende alberghiere e gli affittacamere);
- i) destinazione ad attività commerciali non collocabili in contesti urbano-abitativi.

Le destinazioni d'uso sono verificate al momento dell'intervento.

La l.r. 24/2009 non prevede l'automatico mutamento della destinazione d'uso, totale o parziale, delle unità immobiliari oggetto di incremento volumetrico, pertanto con la sola applicazione della legge casa, **in tutte le sue tipologie di intervento**, il volume incrementato assume la stessa destinazione d'uso dell'unità immobiliare interessata dall'intervento. **(rif. Art. 1bis, comma 1)**

Il mutamento della destinazione d'uso è comunque ammesso, con procedure ordinarie, qualora il piano regolatore vigente lo consenta, nei limiti delle destinazioni previste dal medesimo strumento urbanistico. Tali procedure ordinarie consistono nel rilascio del permesso di costruire o titolo unico e possono essere attivate contestualmente alla procedura "speciale" di attuazione della legge casa, costituendo – di fatto – un **procedimento coordinato**. **(rif. Art. 1bis, comma 2)**

In deroga a quanto stabilito dall'articolo 74, comma 4, della l.r. 11/1998, la legge casa prevede la possibilità di incremento volumetrico anche per unità immobiliari la cui destinazione d'uso non sia ammessa dal PRG vigente, benché inclusa nell'ambito di applicazione della legge casa (usi sopra riportati), purché ne sia contestualmente mutata la destinazione d'uso stessa in una nuova ammessa dal PRG. Anche in questo caso è necessario un procedimento coordinato. **(rif. Art. 1bis, comma 3).**

Per il mutamento della destinazione d'uso si faccia riferimento all'articolo 74 della l.r. 11/1998, con particolare attenzione al comma 3 che riporta la definizione di "mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante" e stabilisce che il titolo abilitativo richiesto per tale fattispecie è il permesso di costruire.

Per **destinazione d'uso non ammessa dal vigente PRG** si intende la destinazione non inclusa tra quelle ammesse nella disciplina di zona o sottozona del PRG e quella per la quale la disciplina medesima prevede espressamente la delocalizzazione oppure ammette esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si intende invece "**prevista**" la destinazione d'uso ammessa, o comunque quella esistente nelle

singole zone o sottozone di PRG, per la quale il piano regolatore consente interventi di recupero che si estendono oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite dalla DGR 2515/1999.

Occorre sottolineare che per quanto riguarda le unità immobiliari destinate ad attività turistiche e ricettive i benefici volumetrici della l.r. 24/2009 **NON** si applicano ai casi di seguito riportati in quanto tali situazioni già beneficiano dei vantaggi stabiliti dall'articolo 90bis della l.r. 11/1998:

- agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande esistenti e in attività di cui alla l.r. 1/2006;
- agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla l.r. 1/2006 che, pur avendo ottenuto l'autorizzazione comunale all'esercizio dell'attività, non siano in attività o la cui attività sia temporaneamente cessata, purché non ne sia stata mutata la destinazione;
- alle strutture in fase di realizzazione, assentite da idoneo titolo abilitativo con espressa destinazione ad esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, ancorché eventualmente non ultimate. In tale caso, il titolo abilitativo deve essere stato rilasciato antecedentemente alla data del 31 marzo 2010 e il volume esistente coincide con il volume autorizzato.
- alle aziende alberghiere esistenti e in attività di cui alla l.r. 33/1984 (art. 2, commi 3 e 4);
- agli esercizi di affittacamere esistenti e in attività di cui alla l.r. 11/1996 (art. 14);
- alle aziende alberghiere, come definite dall'articolo 2, commi 3 e 4, della l.r. 33/1984, che, pur avendo ottenuto la classificazione regionale ai sensi della l.r. 33/1984 medesima e l'autorizzazione comunale all'esercizio o per le quali sia stata presentata la prescritta dichiarazione di inizio attività, non siano in attività o la cui attività sia temporaneamente cessata, purché non ne sia stata mutata la destinazione d'uso e purché sia presentato, entro un anno dalla conclusione dei lavori, un piano di ripresa dell'attività alla struttura regionale competente in materia di turismo;
- agli esercizi di affittacamere che, pur avendo ottenuto l'autorizzazione comunale all'esercizio o per le quali sia stata presentata la prescritta dichiarazione di inizio attività, non siano in attività o la cui attività sia temporaneamente cessata, purché non ne sia stata mutata la destinazione d'uso e purché sia presentato alla struttura regionale competente in materia di turismo un piano di ripresa dell'attività entro un anno dalla conclusione dei lavori;
- alle strutture in fase di realizzazione, assentite da permesso di costruire con espressa destinazione ad azienda alberghiera o di affittacamere, ancorché eventualmente non ultimate. In tale caso, il permesso di costruire deve essere stato rilasciato antecedentemente alla data del 31 marzo 2010 e per volume esistente si intende il volume autorizzato.

Nei casi di cui al comma 2quater dell'art. 90bis della l.r. 11/1998, l'applicazione della l.r. 24/2009 è ammessa solo per la porzione non più ricettiva.

Analogamente, nel caso particolare di superfici o volumi destinati a centro benessere **inseriti** in immobili aventi destinazioni di:

- attività turistiche e ricettive alberghiere,
- esercizi di affittacamere,
- complessi ricettivi all'aperto,

che si configurano come attività o strutture accessorie alle destinazioni d'uso principali, si applica esclusivamente l'art. 90ter - *volumi destinati a centro benessere in alcune tipologie di strutture ricettive* della l.r. 11/1998 e la specifica deliberazione della Giunta regionale ivi prevista.

In ogni caso **i benefici non sono mai cumulabili.**

6. MODALITA' DI CALCOLO DEI VOLUMI

Ai fini dell'applicazione degli articoli 2, 3 e 4 della l.r. 24/2009, per quantificare i benefici volumetrici, devono essere utilizzati i parametri e le formule di seguito riportati.

6.1 VOLUME ESISTENTE

VOLUME ESISTENTE (V_E): si intende il volume derivante dal prodotto della superficie lorda agibile (Slg) dei piani fuori terra, **compresi i sottotetti**, a prescindere dal loro utilizzo (quindi anche quando sono solo volumi tecnici), per la corrispondente altezza lorda riferita a ciascun piano. Il calcolo del **volume esistente è dato dalla seguente formula:**

$$V_E = slg \times h$$

- **slg** = superficie lorda agibile (vedi definizione)
- **h** = **altezza lorda del piano.**

Non sono computati nel calcolo del volume esistente i volumi che sono stati oggetto di **condono edilizio**.

Il volume esistente è calcolato al momento dell'entrata in vigore della l.r. 24/2009 (19 agosto 2009).

6.2 VOLUME DI PIANO REGOLATORE

VOLUME DI PIANO REGOLATORE (V_{PRG}): si intende quello ottenuto moltiplicando l'indice di densità fondiaria di zona (I) per la superficie fondiaria (SF) di pertinenza; il calcolo del **volume di piano regolatore è quindi dato dalla seguente formula:**

$$V_{PRG} = I \times SF$$

- I = densità fondiaria di zona definita dal PRG; è l'indice vigente al momento dell'intervento a prescindere dalla data di costruzione dell'unità immobiliare;
- SF = superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato.

Il volume di PRG è calcolato al momento dell'intervento.

6.3 VOLUME DI PRG - CASI PARTICOLARI

Nei casi in cui non sia determinato l'indice di densità fondiaria di zona (I), come ad esempio zone territoriali di tipo A e di tipo E o zone territoriali in cui la definizione dell'indice I è demandata a strumenti attuativi che non sono stati ancora approvati, il volume di PRG (V_{PRG}) è **fatto coincidere con il volume esistente (V_E).**

Nel caso in cui l'**indice di densità fondiaria di zona (I)** sia espresso dal PRG in m^2/m^2 , il volume di PRG (V_{PRG}) si calcola moltiplicando lo stesso indice (I) per la superficie fondiaria (SF) per l'**altezza lorda del piano (h)**. Il calcolo del **volume di PRG è pertanto dato dalla seguente formula:**

$$V_{PRG} = I \times SF \times h$$

Negli edifici destinati ad attività produttive e commerciali non collocabili in contesti urbano-abitativi, per i quali il piano regolatore esprime la capacità edificatoria come rapporto di copertura, per volume di PRG (V_{PRG}) si intende il volume ottenuto moltiplicando la superficie coperta ammessa per l'altezza massima, come definite dal PRG.

$$V_{PRG} = Sc \times h_{max}$$

- S_c = superficie coperta data dal rapporto di copertura (R_c) per la superficie fondiaria (SF), dove il rapporto di copertura (R_c) è l'indice definito dal PRG in termini di rapporto tra m^2 edificabili e m^2 di superficie fondiaria (SF);
- h_{max} = altezza massima dei fabbricati ammessa dal PRG per la zona.

6.4 VOLUME TOTALE

VOLUME TOTALE

(V_{TOT}):

Il volume totale si intende il volume esistente (V_E) incrementato della percentuale di ampliamento del volume esistente medesimo (V_E) prevista dalla l.r. 24/2009. Il calcolo del volume totale è dato dalla seguente formula:

$$V_{TOT} = V_E + \%V_E$$

Nei casi di applicazione dell'articolo 2 con ampliamenti volumetrici collocati fuori sagoma e in tutti i casi di applicazione dell'articolo 3 della l.r. 24/2009 su edifici aventi il volume esistente superiore a $3001 m^3$ il volume totale dovrà risultare inferiore o uguale al volume ammesso dal PRG, valutato al momento dell'intervento, aumentato del 20% nel caso dell'articolo 2 e del 35% nel caso dell'articolo 3:

- ARTICOLO 2: $V_{TOT} \leq V_{PRG} + 20\%$ SE IL VOLUME DI AMPLIAMENTO È COLLOCATO FUORI SAGOMA
- ARTICOLO 3: $V_{TOT} \leq V_{PRG} + 35\%$ IN TUTTI I CASI DI APPLICAZIONE

Limitatamente alle abitazioni permanenti o principali e agli ex rurali, nel calcolo dell'ampliamento volumetrico è computabile anche il volume relativo ai piani seminterrati, a prescindere dall'utilizzo, applicando le seguenti formule:

$$V_{TOT} = V_E + \% (V_E + V_E \text{ piano seminterrato})$$

Il volume totale (V_{TOT}) comprende anche gli eventuali spessori derivanti dagli interventi necessari per migliorare l'efficienza energetica dell'edificio.

6.5 VOLUME DELL'AMPLIAMENTO

VOLUME DELL'AMPLIAMENTO (V_A): è il volume derivante dal prodotto della nuova superficie lorda agibile (S_{lg_n}) realizzabile in applicazione della legge casa per la corrispondente altezza lorda del piano (h). Il calcolo del volume dell'ampliamento è dato dalla seguente formula:

$$V_A = S_{lg_n} \times h$$

6.6 VOLUME DELLE STRUTTURE PERTINENZIALI E ACCESSORIE

I volumi pertinenziali e/o accessori al volume principale (autorimesse, bassi fabbricati, legnaie o simili), legittimati e fisicamente connessi al volume principale, concorrono al computo dell'incremento volumetrico del volume di riferimento (abitazione, attività artigianale, ecc..) in applicazione della legge casa.

6.6bis VOLUMI ESCLUSI DALLA DEFINIZIONE DI SUPERFICIE LORDA AGIBILE

La realizzazione e/o ricostruzione di volumi riconducibili alle superfici rappresentate da, logge,

terrazzi, corpi scala comuni, compresi gli ascensori comuni, in quanto esclusi dal concetto di superficie lorda agibile e, quindi, dal conteggio dei volumi richiesti ai sensi della l.r. 24/2009, può avvenire solo nell'ambito della ricostruzione del volume esistente, oppure come nuovo corpo aggiunto nei casi ammessi e nei limiti stabiliti in via ordinaria dai piani regolatori.

7. TITOLI ABILITATIVI

Nell'ottica della semplificazione, l'articolo 5 della l.r. 24/2009 stabilisce che gli interventi di ampliamento del 20% di cui all'articolo 2, su unità immobiliari destinate ad **abitazione permanente o principale**, sono realizzati previa **segnalazione certificata di inizio dell'attività (SCIA)**.

La destinazione ad abitazione permanente o principale è comprovata dal titolo abilitativo più recente o, qualora l'unità immobiliare oggetto di intervento ne sia sprovvista, è desunta da eventuali banche dati comunali.

I Comuni possono richiedere la stipula di apposita convenzione in relazione all'uso ed al mantenimento della destinazione d'uso dell'abitazione permanente e principale.

Tutti gli altri interventi sono soggetti al rilascio del permesso di costruire o del titolo unico in materia di attività produttive; fanno eccezione gli interventi di realizzazione di strutture pertinenziali a edifici artigianali, per le quali è sufficiente la presentazione della SCIA, di cui all'articolo 61, comma 1, lettera i), della l.r. 11/1998.

La legge regionale dispone all'articolo 5, comma 2, che la documentazione da allegare alle domande di titolo abilitativo, **oltre a quella già prevista dal regolamento edilizio**, è costituita da:

- l'attestazione del titolo di legittimazione;
- la planimetria di accatastamento (ove già presente);
- la dichiarazione di sussistenza delle condizioni previste dalla l.r. 24/2009, sottoscritta dal tecnico progettista abilitato, che sono:
 - ♦ il rispetto delle destinazioni d'uso previste e di quelle ammesse dal PRG nella zona o nella sottozona in cui è situata l'unità immobiliare oggetto dell'intervento;
 - ♦ il rispetto della normativa vigente relativa alla stabilità degli edifici, di ogni altra normativa tecnica e delle distanze tra edifici stabilite dagli strumenti urbanistici generali;
 - ♦ l'allegato B, da compilare on-line a cura del progettista;
 - ♦ la scheda relativa alla relazione di bilancio di produzione dei materiali inerti da scavo e dei materiali inerti da demolizione e costruzione, ai sensi della l.r. 31/2007, articoli 14 e 16;
 - ♦ le schede di valutazione della sostenibilità ambientale, quando richieste.

Poiché la dichiarazione di sussistenza delle condizioni previste dalla l.r. 24/2009, sottoscritta dal tecnico progettista abilitato, è necessaria per tutti gli interventi, si sottolinea che, anche nel caso di SCIA, tale dichiarazione risulta necessaria e deve essere allegata alla denuncia medesima.

In ogni caso sono fatti salvi i pareri, le autorizzazioni e gli assensi, comunque denominati, previsti dalla normativa vigente in materia di vincoli archeologici, paesaggistici, ambientali, naturalistici, idrogeologici e relativamente agli ambiti inedificabili di cui al titolo V, capo I, della l.r. 11/1998.

Si richiama inoltre la definizione di "**procedimento coordinato**", ovvero l'insieme delle procedure edilizie ordinarie e della procedura "speciale" in applicazione della legge casa, nell'ambito del quale il titolo abilitativo più complesso assorbe quelli minori. Esempio: nel caso in cui si intenda

realizzare un intervento di ampliamento volumetrico di un'unità immobiliare (abitazione temporanea) e contestualmente si richiede il cambio di destinazione d'uso (abitazione permanente o principale), è necessario attivare un procedimento coordinato composto da una parte dalla procedura "speciale" della legge casa e dall'altra dalla procedura ordinaria di mutamento della destinazione d'uso. Si richiederà, pertanto, nell'esempio sopra proposto, un permesso di costruire che espliciterà nell'oggetto le due tipologie di intervento.

Nei casi di interventi su unità immobiliari non soggette a vincolo di natura paesaggistica, i Comuni possono imporre modalità costruttive volte a garantire l'armonizzazione architettonica dell'intervento con il contesto paesistico e con il patrimonio edilizio esistenti. Nel caso di SCIA, tale condizione deve essere comunicata dal comune al richiedente entro trenta giorni dalla sua presentazione.

Gli altri titoli abilitativi rispettano le procedure definite dalla legge.

7.1 CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO

- Il contributo per il rilascio del titolo abilitativo, di cui all'articolo 64 della l.r. 11/1998, è calcolato esclusivamente sulla quota di maggiore volumetria o di superficie realizzata, secondo le aliquote approvate e vigenti in ogni Comune.

Si rammenta che per gli interventi soggetti a SCIA non è dovuto alcun onere.

- Per gli interventi realizzati ai sensi degli articoli 3 e 4, il contributo di cui all'articolo 64 della l.r. 11/1998 è ridotto del 50% per l'abitazione permanente o principale.

Nel caso, invece, di procedimento coordinato, è necessario calcolare il contributo richiesto per il rilascio del titolo abilitativo, tenendo conto delle riduzioni previste dalla l.r. 24/2009. In particolare, nel caso in cui con procedimento coordinato si intende realizzare l'incremento volumetrico di un'abitazione principale (SCIA) e contestualmente mutare la destinazione d'uso (permesso di costruire), il contributo relativo all'incremento volumetrico non è dovuto perché tale intervento sarebbe, di per sé, soggetto a SCIA (= titolo non oneroso), mentre è dovuto per il mutamento di destinazione d'uso.

7.2 RIDUZIONI ED ESENZIONI DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO

- Le riduzioni ed esenzioni del contributo di cui all'articolo 64 della l.r. 11/1998 sono applicabili, al netto delle eventuali riduzioni già previste dalla medesima legge, agli interventi che utilizzano in modo significativo fonti di energia rinnovabile o tecniche di edilizia sostenibile o comportano un miglioramento importante della sostenibilità ambientale dell'edificio. Le riduzioni si applicano nei seguenti casi:

- a) **riduzione pari al 50%**, qualora un'unità immobiliare o un edificio oggetto degli interventi di cui all'articolo 2, della l.r. 24/2009, raggiunga almeno la classe B_{sa};
- b) **riduzione pari al 50%**, qualora un'unità immobiliare o un edificio oggetto degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della l.r. 24/2009 raggiunga almeno la classe A_{sa}.

- Nel caso in cui, a seguito degli interventi di cui agli articoli 2, 3, e 4 della l.r. 24/2009, siano integralmente rimosse dagli edifici le coperture di materiali contenenti amianto (MCA) il contributo di cui all'art. 64 della l.r. 11/1998 non è dovuto per l'intervento complessivo.

- Sono altresì esenti dal contributo di cui all'art. 64 della l.r. 11/1998 gli ampliamenti delle parti residenziali funzionali alle aziende agro-silvo-pastorali.

7.2BIS VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI CUI AGLI ARTICOLI 2, 3 E 4 DELLA L.R. 24/2009

a) SOPRINTENDENZA PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI:

Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della l.r. 24/2009 sono soggetti all'autorizzazione da parte del Dipartimento Soprintendenza per i beni e le attività culturali nei seguenti casi:

1. Edifici classificati dai PRG come di pregio storico, culturale, architettonico o ambientale - nell'espressione del parere si dovrà verificare che gli elementi di pregio del fabbricato non vengano compromessi dall'intervento di legge casa; tale forma di tutela potrà comportare anche la limitazione della percentuale di ampliamento ammessa dalla legge e/o una diversa configurazione planivolumetrica dell'ampliamento stesso; dovrà essere valutata la tipologia progettata per la parte di ampliamento e per l'insieme dell'intervento in termini di coerenza con le caratteristiche dell'edificio sia nella sua forma originaria sia nell'ambito del contesto architettonico in cui si colloca.
2. Edifici privi di particolare pregio ma ricadenti in aree tutelate ai sensi dell'art. 40 delle NAPTP o di altra norma: nell'espressione del parere si dovrà verificare che gli elementi di pregio dell'area non vengano compromessi dall'intervento di legge casa; tale forma di tutela potrà comportare anche la limitazione della percentuale di ampliamento ammessa dalla legge e/o una diversa configurazione planivolumetrica dell'ampliamento stesso; dovrà essere valutata la tipologia progettata per la parte di ampliamento e per l'insieme dell'intervento in termini di coerenza con le caratteristiche dell'edificio sia nella sua forma originaria sia nell'ambito del contesto architettonico in cui si colloca.

b) ESPERTO COMUNALE IN MATERIA DI PAESAGGIO

Gli stessi criteri definiti alla precedente lettera a) valgono anche per i casi la cui autorizzazione in materia di paesaggio e tutela dei beni culturali è delegata ai comuni.

c) COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è tenuta ad esprimere un parere preventivo obbligatorio non vincolante sulle istanze per il rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 55, comma 1 della l.r. 11/1998. Come esplicitato nel regolamento edilizio tipo regionale, "rispetto ai progetti che le sono sottoposti, la CE valuta i soli aspetti architettonici e edilizi delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico."

Inoltre lo stesso regolamento precisa che: "Non spetta alla CE esprimersi circa la coerenza degli interventi proposti rispetto agli strumenti urbanistici e alle leggi di settore."

La CE si esprime, quindi, su tutti i permessi di costruire, esprimendo un giudizio relativo al corretto inserimento architettonico ed edilizio.

La CE è chiamata ad esprimersi anche nei casi in cui la Soprintendenza abbia espresso un proprio parere di competenza.

d) COMPITI DELL'UFFICIO TECNICO

L'istruttoria svolta ai sensi dell'articolo 60bis per il permesso di costruire e dell'articolo 61 per la SCIA edilizia dovrà comprendere, oltre alla verifica della completezza documentale, la sussistenza dei requisiti specifici richiesti dalla l.r. 24/2009 e dalla presente deliberazione in base al tipo di intervento oggetto di titolo abilitativo.

Il recepimento di pareri, autorizzazioni o ulteriori atti di assenso acquisiti, qualora questi contengano condizioni o prescrizioni ai fini dell'assenso e che contrastino tra loro, il responsabile

del procedimento procede con la convocazione di una conferenza dei servizi simultanea, in forma sincrona, nelle modalità stabilite dalla legge.

8. COMUNICAZIONE E INFORMAZIONE

I cittadini, le imprese e i professionisti che necessitano di chiarimenti in merito all'applicazione della l.r. 24/2009 devono rivolgersi al Comune competente o allo Sportello Unico di riferimento. Qualora tali chiarimenti non trovino una risposta presso il Comune di riferimento, i professionisti e i tecnici comunali possono rivolgersi agli uffici della Direzione ambiente e della Direzione pianificazione territoriale.

Per quanto riguarda, invece, quesiti riguardanti questioni generali non risolvibili dagli uffici comunali interpellati, il Comune, lo Sportello Unico o gli ordini professionali possono richiedere consulenza tramite l'apposito servizio on line del CPEL - CELVA "Adhoc" scrivendo all'indirizzo

<http://www.celva.it>

(... omissis...)