

IL PRESIDENTE DELLA REGIONE  
Augusto ROLLANDIN

IL DIRIGENTE ROGANTE  
Livio SALVEMINI

---

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto certifica che copia della presente deliberazione è in pubblicazione all'albo dell'Amministrazione regionale dal 12/03/2012 per quindici giorni consecutivi.

Aosta, li 12/03/2012

IL DIRIGENTE  
Massimo BALESTRA

---

Verbale di deliberazione adottata nell'adunanza in data 9 marzo 2012

In Aosta, il giorno nove (9) del mese di marzo dell'anno duemiladodici con inizio alle ore otto e cinque minuti, si è riunita, nella consueta sala delle adunanze sita al secondo piano del palazzo della Regione - Piazza Deffeyes n. 1,

**LA GIUNTA REGIONALE DELLA VALLE D'AOSTA**

Partecipano alla trattazione della presente deliberazione :

**Il Presidente della Regione Augusto ROLLANDIN**

e gli Assessori

**Aurelio MARGUERETTAZ - Vice-Presidente**

**Giuseppe ISABELLON**

**Albert LANIECE**

**Ennio PASTORET**

**Laurent VIERIN**

**Marco VIERIN**

**Manuela ZUBLENA**

Si fa menzione che le funzioni di Assessore al Bilancio, Finanze e Patrimonio sono state assunte "ad interim" dal Presidente della Regione.

Svolge le funzioni rogatorie il Dirigente della Segreteria della Giunta regionale, Sig. Livio SALVEMINI

E' adottata la seguente deliberazione:

N° **514** OGGETTO :

APPROVAZIONE DELLE NUOVE DISPOSIZIONI ATTUATIVE DELLA L.R. 24/2009 RECANTE MISURE PER LA SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE URBANISTICHE E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO IN VALLE D'AOSTA/VALLÉE D'AOSTE, AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA MEDESIMA LEGGE.

L'Assessore regionale al territorio e ambiente, Manuela Zublena, richiama la legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 recante misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste, come modificata con legge regionale 1° agosto 2011, n. 18.

Richiama altresì il “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 luglio 2011.

Fa presente che la l.r. 24/2009 detta misure di semplificazione delle procedure vigenti per la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio e disciplina ulteriori 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.

Richiama altresì l'art. 11 della l.r. 24/2009, come modificato dalla l.r. 18/2011, che prevede che la Giunta regionale stabilisca, con propria deliberazione, ogni ulteriore adempimento o aspetto, anche procedimentale, necessario all'attuazione della legge stessa, d'intesa con il Consiglio permanente degli enti locali e sentita la Commissione consiliare competente, con riferimento ai seguenti argomenti:

- a) i criteri, i parametri e le condizioni che determinano il miglioramento della qualità degli edifici, l'efficienza energetica, la sostenibilità ambientale e l'utilizzo delle fonti di energia alternative e rinnovabili, relativamente agli interventi di cui agli articoli 3 e 4;
- abis) i criteri per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 4;
- b) le misure di semplificazione per l'acquisizione dei titoli abilitativi consistenti, tra l'altro, nella definizione di procedure e modulistica standardizzate;
- c) ulteriori riduzioni ed esenzioni del contributo di cui all'articolo 64 della l.r. 11/1998, nel caso degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 che utilizzino in modo significativo fonti di energia rinnovabile o tecniche di edilizia sostenibile o comportino un miglioramento importante della sostenibilità ambientale dell'edificio;
- d) le modalità applicative per l'individuazione del volume esistente di cui agli articoli 2, 3 e 4;
- dbis) le caratteristiche degli edifici ex rurali non strumentali agli usi originari, di cui agli articoli 1, comma 2, e 6, comma 4.

Rammenta inoltre che la Giunta medesima ha già provveduto alla definizione degli argomenti di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d) con le proprie deliberazioni n. 3753 del 18 dicembre 2009 (Approvazione dei criteri e delle modalità di applicazione della legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 recante misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste) e n. 635 del 12 marzo 2010 (Approvazione delle linee guida per l'applicazione della legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 e della deliberazione della Giunta regionale n. 3753/2009 in materia di riqualificazione del patrimonio edilizio regionale).

Ritiene dunque necessario completare il quadro delle disposizioni attuative finalizzate a consentire la piena applicazione della l.r. 24/2009, come novellata dalla l.r. 18/2011, ai sensi dell'articolo 11 della medesima legge regionale.

Ritiene altresì opportuno, per ragioni di semplificazione e di uniformità dell'azione amministrativa, riunire in un testo unico le disposizioni attuative sin qui approvate, integrato con le esplicitazioni e gli aggiornamenti ritenuti utili per una maggior chiarezza dei contenuti e derivanti dai quesiti formulati dai comuni e dai professionisti, revocando *ex nunc* le deliberazioni della Giunta n. 3753 del 18 dicembre 2009 (Approvazione dei criteri e delle modalità di applicazione della legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 recante misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste) e n. 635 del 12 marzo 2010 (Approvazione delle linee guida per l'applicazione della legge regionale 4

agosto 2009, n. 24 e della deliberazione della Giunta regionale n. 3753/2009 in materia di riqualificazione del patrimonio edilizio regionale).

Riferisce che gli uffici competenti in materia di urbanistica si sono assiduamente confrontati con le strutture competenti in materia di ambiente, energia, agricoltura e tutela del paesaggio, al fine di formulare una proposta tecnica che consenta di dare piena attuazione alla l.r. 24/2009, entro i limiti posti dalla legge stessa.

Riferisce inoltre che, ai sensi dell'art. 11 della l.r. 24/2009, il Consiglio permanente degli enti locali ha espresso il proprio parere in merito alla proposta di deliberazione della Giunta regionale, con nota pervenuta in data 16 febbraio 2012, prot. n. 1645/TA, che recita:

«Su conforme decisione dell'Assemblea del Consiglio permanente degli enti locali, riunitasi il 14 febbraio 2012, ai sensi dell'art. 65, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 54/1998, si esprime parere favorevole sulla proposta di deliberazione della Giunta regionale "Approvazione delle nuove disposizioni attuative della l.r. 24/2009 recante misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste, ai sensi dell'art. 11 della medesima legge." con le proposte modificative contenute nel documento allegato A. (...)

e di cui si riportano in forma sintetica i contenuti:

«...omissis...

### **3.2 LIMITAZIONI DI TIPO TEMPORALE**

...omissis...

#### **– 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 altresì 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 considerata efficace la concessione edilizia scaduta e non prorogata 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 DIA 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.

### **3.4 LIMITAZIONI NELLE ZONE DI TIPO E**

...omissis...

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 (**ossia l'abitazione funzionale e razionale dell'attività agricola**), 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.

..omissis...

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 (~~ad esempio la parte abitativa facente parte di un'azienda agricola in attività, realizzata in un unico corpo di fabbrica~~), 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.

..omissis...

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

..omissis...

- CONDIZIONI DI INTERVENTO RISPETTO AL VOLUME ESISTENTE

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

**La connessione strutturale 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.**

...omissis...

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 1,80~~ **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.

...omissis...

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

...omissis...

- **ZONE A**

...omissis..

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.**

...omissis..

#### **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<sub>sa</sub>;

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<sub>sa</sub>.

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 in atto.**

...omissis...».

Riferisce inoltre che la Commissione consiliare competente ha espresso un parere favorevole, in sede consultiva, trasmesso con nota pervenuta il 1° marzo 2012, prot. n. 2176/TA, proponendo di sostituire il secondo periodo della definizione di “ex rurali”, di cui alla pagina 5 del testo, nei seguenti termini:

«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 nelle altre zone dei PRG.».

In merito informa che gli uffici competenti in materia di urbanistica hanno provveduto a riformulare tale espressione nei termini seguenti: «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.».

Riferisce infine che a seguito di ulteriore richiesta di espressione di parere in merito all'osservazione proposta dalla III Commissione consiliare permanente, di cui alla nota prot. 2251/TA del 2 marzo 2012, il CPEL si è nuovamente espresso in modo favorevole con nota pervenuta in data 7 marzo 2012, prot. n. 2422/TA. Lo stesso CPEL, con nota prot. n. 2480/TA dell'8 marzo 2012, ha ulteriormente comunicato le modifiche da apportare al proprio parere del 16 febbraio 2012, riguardanti nello specifico:

«(...) 2. *l'inserimento del limite volumetrico al punto 4.1 “Interventi di cui all'art. 2 della l.r. 24/2009”, nel paragrafo dedicato alle “Condizioni di intervento rispetto al volume esistente”, che recita: “La connessione strutturale potrà essere garantita anche attraverso l'interrato e, pertanto, gli eventuali volumi fuori terra potranno essere realizzati anche non in 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 non in aderenza con la parte originaria non superi i 350 m<sup>3</sup>.”;*

3. *l'eliminazione del contenuto riportato nella prima parentesi di cui al punto 4.1 “Interventi di cui all'art. 2 della l.r. 24/2009”.*».

## **LA GIUNTA REGIONALE**

Preso atto di quanto riportato dall'Assessore regionale al territorio e ambiente, Manuela Zublena;

Confermata la volontà, anche in virtù della competenza primaria in materia urbanistica e della rilevanza delle finalità perseguite, di promuovere interventi volti al mantenimento e al contestuale miglioramento della qualità architettonica ed energetica del patrimonio edilizio esistente, favorendo a tal fine anche l'incremento volumetrico degli edifici da riqualificare;

Espresso l'intento di accogliere l'osservazione espressa dalla III Commissione consiliare permanente come riformulata e riportata in premessa;

Ritenuto di accogliere inoltre le richieste avanzate dal CPEL, come riportate in premessa;

Ritenuto quindi opportuno approvare le nuove disposizioni attuative della legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 recante misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste, contenute nell'allegato A)

alla presente proposta di deliberazione di cui costituisce parte integrante, al fine di perseguire in modo efficiente ed efficace le finalità previste dalla legge stessa;

Richiamata la deliberazione della Giunta regionale n. 3075 del 23 dicembre 2011 concernente l'approvazione del bilancio di gestione per il triennio 2012/2014 con attribuzione alle strutture dirigenziali di quote di bilancio e degli obiettivi gestionali correlati, del bilancio di cassa per l'anno 2012 e di disposizioni applicative;

Visto il parere favorevole rilasciato dal Direttore della Direzione pianificazione territoriale dell'Assessorato territorio e ambiente, ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della legge regionale 23 luglio 2010, n. 22;

ad unanimità di voti favorevoli,

#### DELIBERA

- 1) di approvare le nuove disposizioni attuative della legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 recante misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste, contenute nell'allegato A) alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante;
- 2) di stabilire che il modulo per la richiesta di realizzazione degli interventi di ampliamento, secondo le disposizioni previste dall'art. 5, comma 2, della l.r. 24/2009 sia approvato con provvedimento del dirigente della struttura competente in materia di urbanistica;
- 3) di revocare *ex nunc* le proprie deliberazioni n. 3753 del 18 dicembre 2009 (Approvazione dei criteri e delle modalità di applicazione della legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 recante misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste) e n. 635 del 12 marzo 2010 (Approvazione delle linee guida per l'applicazione della legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 e della deliberazione della Giunta regionale n. 3753/2009 in materia di riqualificazione del patrimonio edilizio regionale);
- 4) di stabilire che gli uffici competenti del Dipartimento territorio e ambiente provvedano a realizzare mirate azioni di informazione circa i contenuti della l.r. 24/2009 e delle relative deliberazioni attuative agli uffici tecnici degli enti locali, nonché degli ordini professionali interessati;
- 5) di stabilire che la presente deliberazione sia pubblicata - per estratto - sul Bollettino ufficiale della Regione Autonoma Valle d'Aosta.

§

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



**ASSESSORATO TERRITORIO E AMBIENTE**  
**DIPARTIMENTO TERRITORIO E AMBIENTE**  
*Direzione pianificazione territoriale*

**NUOVE DISPOSIZIONI ATTUATIVE DELLA LR 24/2009**

## INDICE

<b>1.</b>	<b>OGGETTO E FINALITA' DELLA LR 24/2009.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>DEFINIZIONI .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>CRITERI PER L'APPLICAZIONE.....</b>	<b>6</b>
3.1	LIMITAZIONI DI TIPO GENERALE .....	6
-	DEROGHE AI PRG E RE.....	7
-	DISTANZA MINIMA TRA LE COSTRUZIONI .....	7
-	FASCE DI RISPETTO STRADALE .....	8
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
<b>4.</b>	<b>INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....</b>	<b>11</b>
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 .....	13
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
<b>5.</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO .....</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>MODALITA' DI CALCOLO DEI VOLUMI .....</b>	<b>18</b>
6.1	VOLUME ESISTENTE .....	18
6.2	VOLUME DI PIANO REGOLATORE.....	18
6.3	VOLUME DI PRG - CASI PARTICOLARI.....	18
6.4	VOLUME TOTALE .....	19
6.5	VOLUME DELL'AMPLIAMENTO .....	19
6.6	VOLUME DELLE STRUTTURE PERTINENZIALI E ACCESSORIE .....	19
<b>7.</b>	<b>TITOLI ABILITATIVI .....</b>	<b>20</b>
7.1	CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO.....	21
7.2	RIDUZIONI ED ESENZIONI DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO.....	21
<b>8.</b>	<b>COMUNICAZIONE E INFORMAZIONE .....</b>	<b>22</b>
<b>9.</b>	<b>MONITORAGGIO E CONTROLLO .....</b>	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>IL SISTEMA INFORMATIVO DELLA LR 24/2009.....</b>	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>SCHEDA DI BILANCIO DI PRODUZIONE INERTI.....</b>	<b>24</b>
<b>12.</b>	<b>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DALLA L.R. 24/2009 .....</b>	<b>28</b>
12.1	STATO DELL'ARTE SULLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI .....	28
<b>13.</b>	<b>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DALLA L.R. 24/2009 IN VALLE D'AOSTA .....</b>	<b>29</b>
13.1	SISTEMA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE.....	29
13.2	MACRO-AREE DI VALUTAZIONE E SUB-CRITERI E VALUTAZIONE FINALE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE .....	30
13.3	VALUTAZIONE CORRELATA ALLA PRESTAZIONE ENERGETICA.....	32
-	INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 2 DELLA L.R. 24/2009 .....	32
-	INTERVENTI DI CUI AGLI ART. 3 E 4 DELLA L.R. 24/2009 .....	32

13.4 SCHEDE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE .....	32
13.5 VALUTAZIONE CORRELATA AL PAESAGGIO E ALLA TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI E ARCHITETTONICI .....	33
13.6 VALUTAZIONE CORRELATA ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	34
13.7 VALUTAZIONE CORRELATA AD ASPETTI AMBIENTALI .....	35
13.8 VALUTAZIONE CORRELATA AGLI ASPETTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE .....	36
13.9 ASPETTI PROCEDIMENTALI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE .....	37
13.10 APPLICAZIONE AGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA LR 24/2009 DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE .....	37
<b>14. ADEMPIMENTI IN MATERIA DI REQUISITI MINIMI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI .....</b>	<b>43</b>

## 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.
- **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.
- **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.

#### – 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.

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.

#### • Codice Civile

*Art. 873 - Distanze nelle costruzioni.*

*Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.*

#### • 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 considerata efficace la concessione edilizia scaduta e non prorogata 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 DIA 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 1989, 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 1989 siano stati rilasciati ulteriori titoli abilitativi (es. varianti in corso d'opera o DIA 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 della l.r. 11/1998 e dalle deliberazioni attuative.<sup>1</sup>

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 di cui all'articolo 52 della l.r. 11/1998.

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.

I Comuni che non hanno ancora provveduto a classificare i fabbricati ricadenti in zona A ai sensi dell'articolo 52 della l.r. 11/1998 possono anticipare l'approvazione della classificazione rispetto ai tempi stabiliti dall'articolo 13, comma 4, della l.r. 11/1998, attraverso le procedure di cui all'articolo 16 della medesima legge regionale. A decorrere dalla pubblicazione della deliberazione del Consiglio comunale relativa all'approvazione della suddetta classificazione, è possibile applicare la l.r. 24/2009 nelle zone A.

Si rammenta che la classificazione degli edifici che anticipa i contenuti della variante generale di adeguamento non deve apportare alcuna modificazione alla perimetrazione delle zone A: tale modificazione si configurerebbe, infatti, come variante sostanziale al PRG. La classificazione stessa dovrà poi essere inserita nella nuova perimetrazione nell'ambito della variante di adeguamento del PRG al PTP ed alla l.r. 11/1998.

In ogni caso, qualora il PRG del Comune sia già dotato della classificazione, 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**

<sup>1</sup> Deliberazione 26 luglio 1999, n. 2515. Approvazione di disposizioni attuative della Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 previste all'art. 52 (disciplina applicabile nelle zone territoriali di tipo A). VD. ALLEGATO A.  
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).

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 4, 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, infine, che gli edifici classificati in contrasto con l'ambiente per volumetria (E2a) e tipologia (E2c) ed i bassi fabbricati (E4) devono essere ricondotti almeno alla categoria E1 (edificio inserito nell'ambiente) o alla categoria E3 (basso fabbricato inserito nell'ambiente).

Per quanto concerne i Comuni non ancora dotati di strumenti urbanistici attuativi per le zone di tipo A, il riferimento per gli edifici classificati in contrasto con l'ambiente - per volumetria e tipologia - è la lettera E2, per cui gli stessi devono essere ricondotti almeno alla categoria E1 (edificio inserito nell'ambiente).

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.

### **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 strutturale con la parte originaria** e non può essere utilizzato su costruzioni diverse.

La connessione strutturale 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 m<sup>3</sup>.

Gli interventi di ampliamento fino al 20% sugli edifici in cui il volume esistente ( $V_E$ ) sia inferiore a 2.000 m<sup>3</sup> sono realizzati a condizione che siano garantite le prestazioni energetiche e igienico-sanitarie esistenti.

Qualora gli interventi di ampliamento fino al 20% riguardino la creazione di una nuova unità immobiliare oppure interessino unità immobiliari comprese in edifici il cui volume esistente ( $V_E$ ) sia superiore a 2.000 m<sup>3</sup>, questi sono ammissibili a condizione che:

- a) siano garantite le prestazioni energetiche e igienico-sanitarie esistenti;
- b) sia raggiunta almeno la classe  $B_{sa}$  di sostenibilità ambientale.

Quando gli interventi di ampliamento fino al 20% interessano unità immobiliari comprese in edifici il cui volume esistente ( $V_E$ ) sia superiore a 2.000 m<sup>3</sup>, questi sono ammissibili a condizione che sia assicurato il corretto inserimento ambientale dei volumi, mediante la realizzazione dell'ampliamento:

- in parte o in tutto esternamente alla sagoma dell'edificio esistente, se il volume esistente ( $V_E$ ) è uguale al volume ( $V_{PRG}$ );
- in parte o in tutto esternamente alla sagoma dell'edificio esistente, se il volume esistente ( $V_E$ ) è inferiore al volume ( $V_{PRG}$ );
- in parte o in tutto esternamente alla sagoma dell'edificio esistente, fino al raggiungimento del volume totale ( $V_{TOT}$ ), se il volume esistente ( $V_E$ ) è superiore al volume ( $V_{PRG}$ );
- esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio esistente, se il volume esistente ( $V_E$ ) è superiore al volume ( $V_{TOT}$ ).

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 m<sup>3</sup>, 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. Ad esempio, se si intende applicare l'incremento del 20% del volume esistente su un capannone artigianale di 2200 m<sup>3</sup>, avendo dunque a disposizione un beneficio volumetrico pari a 440 m<sup>3</sup>, se all'interno della sagoma è possibile collocare solo 200 m<sup>3</sup>, è ammesso porre i restanti 240 m<sup>3</sup> all'esterno della sagoma.

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.

#### – 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 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 1989. Anche in questo caso, il volume esistente deve essere calcolato al momento dell'entrata in vigore della legge (19 agosto 2009). Tale fattispecie di intervento non richiede la preventiva verifica del volume da piano regolatore (Vprg).

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**.

Gli interventi di cui al presente articolo sono realizzati a condizione che siano migliorate le prestazioni energetiche esistenti e che sia assicurato il raggiungimento almeno della "classe B<sub>sa</sub>"

relativa alla sostenibilità ambientale dell'unità immobiliare; il soddisfacimento delle prestazioni energetiche deve essere comprovato attraverso la compilazione delle schede di valutazione della sostenibilità ambientale (vedi cap. 13).

### **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 necessiti 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 della concessione edilizia 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 **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;
- 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 concessione edilizia con espressa destinazione ad azienda alberghiera o di affittacamere, ancorché eventualmente non ultimate. In tale caso, la concessione edilizia deve essere stata rilasciata antecedentemente alla data del 31 marzo 2010 e per volume esistente si intende il volume concesso.

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:**

$$V_E = \text{slg} \times h$$

- **slg** = superficie lorda agibile (vedi definizione)
- **h** = **altezza lorda del piano, risultante dall'altezza netta del piano, come definita dall'articolo 95 della l.r. 11/1998**, aumentata dello spessore convenzionale del solaio pari a 30 cm.

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 esistente 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.

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

- $Sc$  = superficie coperta data dal rapporto di copertura ( $Rc$ ) per la superficie fondiaria ( $SF$ ), dove il rapporto di copertura ( $Rc$ ) 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** ( $V_{TOT}$ ): si intende il volume di piano regolatore ( $V_{PRG}$ ) incrementato della percentuale di ampliamento del volume esistente ( $V_E$ ) prevista dalla l.r. 24/2009. Il calcolo del volume totale è dato dalla seguente formula:

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

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 la seguente formula:

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

Il volume dei piani seminterrati non rientra nei parametri utili a valutare il corretto inserimento ambientale dei volumi di cui al cap. Condizioni di intervento rispetto al volume esistente.

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 ( $Slg_n$ ) 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:

$$V_A = Slg_n \times h$$

#### **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.

## 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 **denuncia di inizio dell'attività (DIA)**.

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 per difetto dalla banca dati relativa all'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) riferita al momento dell'intervento.

Tutti gli altri interventi sono soggetti al rilascio della concessione edilizia 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 DIA, 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 (Dir. Ambiente);
  - ♦ 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 DIA, 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, una concessione edilizia che esplicherà nell'oggetto le due tipologie di intervento.

Al fine di individuare un procedimento coerente con le attuali disposizioni della l.r. 11/1998 (art. 59, 60 e 61), si ricorda che nel caso della denuncia di inizio attività è necessario al fine della presentazione della denuncia che siano stati rilasciati gli assensi, le autorizzazioni e i pareri dovuti.

Per quanto riguarda invece la concessione edilizia o il titolo unico, fatti salvi eventuali pareri informali preventivi che i cittadini o i tecnici ritengano di acquisire in fase di predisposizione del progetto, il comune o lo Sportello unico provvedono a richiedere i pareri alle competenti strutture previa verifica preventiva di ammissibilità dell'intervento proposto, sotto il profilo della sussistenza delle condizioni (esempio: esistenza del titolo al 31 dicembre 2008 o se l'edificio sia stato oggetto di condono), al fine di non aggravare i procedimenti ed i carichi di lavoro su domande che poi risultino inammissibili.

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 DIA, 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 DIA 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 (DIA) e contestualmente mutare la destinazione d'uso (concessione edilizia), il contributo relativo all'incremento volumetrico non è dovuto perché tale intervento sarebbe, di per sé, soggetto a DIA (= 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<sub>sa</sub>;
- 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<sub>sa</sub>.

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.

## 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>**

## 9. MONITORAGGIO E CONTROLLO

La Regione ha avviato il monitoraggio dell'applicazione della legge casa, come stabilito dall'articolo 19, raccogliendo per ogni intervento lo stesso tipo di informazioni relative essenzialmente al volume, alla destinazione d'uso e alla classe di sostenibilità ambientale. Con questa finalità, d'intesa con il Consiglio permanente degli enti locali (CPEL), ha attivato una banca dati informatizzata che gestisce l'elenco degli interventi effettuati ai sensi della legge, elaborando i dati per tipo di intervento, per comune e per tipo di titolo abilitativo.

La banca dati è implementata a cura dei comuni che raccolgono le informazioni dai professionisti al momento della richiesta di applicazione della legge.

Ai Comuni spetta invece il controllo dell'applicazione della legge e debbono a tal fine stabilire, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, della l.r. 24/2009, le modalità di controllo in merito alla corrispondenza del progetto e dell'opera ai requisiti richiesti dalla legge, nell'osservanza dei seguenti criteri:

- a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori, ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo;
- b) il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno il 20 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.

A tal fine il CELVA ha predisposto una deliberazione comunale tipo disponibile sul sito dell'ente stesso.

## **10. IL SISTEMA INFORMATIVO DELLA LR 24/2009**

Quale misura di semplificazione a favore di cittadini ed imprese e quindi per uniformare le modalità di presentazione delle istanze, per ogni intervento disciplinato dalla l.r. 24/2009 deve essere compilata la scheda di monitoraggio della legge casa **esclusivamente** mediante il sistema informatico disponibile in INTERNET - denominato "Legge Casa" - messo a disposizione sul sito della Regione e reperibile nella home page dell'Assessorato territorio e ambiente.

La scheda di monitoraggio deve essere compilata e stampata il modulo che dovrà essere consegnato poi in forma cartacea e sottoscritto presso il Comune o il SUEL contestualmente alla pratica.

Il sistema informatico relativo alla "Legge Casa", utilizza, per l'autenticazione il portale "Partout". Nel programma "Legge Casa" i singoli professionisti autenticati ed iscritti, inseriscono i dati richiesti. Il documento finale deve essere "validato" e poi consegnato in Comune.

Il Tecnico Comunale, successivamente, inserisce nel programma "Legge Casa" altri dati e collega il documento redatto e presentato dal professionista alla scheda comunale.

Il sistema informatico «Legge Casa» è impostato in maniera tale da elaborare alcuni dei dati inseriti e consente a chiunque di osservarli in tempo reale direttamente dal sito della Regione.

Il procedimento di inserimento dei dati sul programma "Legge Casa" segue le seguenti fasi:

- registrazione e autenticazione da parte del professionista sul pagina web "Legge Casa";
- compilazione da parte del professionista della scheda di monitoraggio;
- validazione della scheda di monitoraggio;
- stampa della scheda di monitoraggio;
- consegna in Comune della scheda di monitoraggio;
- istruttoria della pratica edilizia effettuata dal Comune;
- inserimento da parte del Tecnico Comunale dei dati relativi alla pratica collegandoli alla scheda di monitoraggio redatta dal professionista.

In tutti i casi di applicazione della l.r. 24/2009 per i quali è necessaria la valutazione della sostenibilità ambientale, è necessario compilare le apposite schede sempre attraverso il sistema informatico "Legge Casa", usufruendo delle stesse funzioni di compilazione semplificata, di archiviazione e di stampa della scheda di monitoraggio.

Il sistema informatico è dotato di un manuale operativo *on line* che illustra tutti i passi necessari alla compilazione del modulo e delle schede per la valutazione della sostenibilità ambientale.

È comunque possibile, attraverso l'indirizzo di posta elettronica:

**[legge-casa@regione.vda.it](mailto:legge-casa@regione.vda.it)**

richiedere aiuto nella compilazione pratica e nella gestione della scheda di monitoraggio e di quelle della sostenibilità ambientale oppure segnalare malfunzionamenti del sistema informatico.

## 11. SCHEDA DI BILANCIO DI PRODUZIONE INERTI

Con riferimento al Capo III della l.r. 3 dicembre 2007 n. 31 (*Nuove disposizioni in materia di gestione dei rifiuti*) e al fine di monitorare il bilancio di produzione dei materiali inerti da scavo e dei materiali inerti da demolizione e costruzione prodotti per l'esecuzione degli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della l.r. 24/2009, si rende **obbligatoria** la compilazione informatica della "Scheda di bilancio di produzione inerti".

Tale scheda riporta i dati relativi al bilancio di produzione di materiali inerti degli interventi nell'ambito della l.r. 24/2009 e, previa la sua validazione definitiva all'interno del sistema informatico, deve essere allegata alla documentazione di progetto analogamente alla Scheda di monitoraggio, nonché (qualora previste) alle schede di valutazione della sostenibilità ambientale. Analogamente a quanto avviene per tali elaborati, anche la versione cartacea della Scheda di bilancio di produzione inerti deve essere consegnata, una volta debitamente controfirmata, agli uffici tecnici comunali.

Si riporta di seguito la struttura della scheda.

SCHEDA DI BILANCIO DI PRODUZIONE INERTI				
1. Produzione materiali di risulta	Con riferimento alla Relazione di Bilancio dei Materiali di Risulta si riportino le principali categorie di materiale inerte o rifiuto prodotti:			
	<b>Tabella T1</b>			
	Categoria del materiale			
	a) [m <sup>3</sup> ):	b1) [m <sup>3</sup> ):	b2) [m <sup>3</sup> ):	e) [m <sup>3</sup> ):
xxxxxx.yy	xxxxxx.yy	xxxxxx.yy	xxxxxx.yy	

2. Riutilizzo dei materiali di risulta

Alcuni dei materiali di risulta prodotti nelle lavorazioni di cantiere hanno la possibilità di essere riutilizzati all'interno dello stesso per la realizzazione delle nuove opere. Altri potrebbero essere stoccati in aree dedicate per essere successivamente riutilizzati in altri cantieri o siti. Con riferimento alla Relazione di Bilancio dei Materiali di Risulta si riportino i quantitativi riutilizzati.

**Tabella T2**

<b>Tipologia di materiale riutilizzato <u>in cantiere</u></b>			
a) [m <sup>3</sup> ):	b1) [m <sup>3</sup> ):	b2) [m <sup>3</sup> ):	e) [m <sup>3</sup> ):
xxxxxx.yy	xxxxxx.yy	xxxxxx.yy	xxxxxx.yy

**Tabella T3**

<b>Tipologia di materiale riutilizzato <u>fuori dal cantiere</u></b>			
a) [m <sup>3</sup> ):	b1) [m <sup>3</sup> ):	b2) [m <sup>3</sup> ):	e) [m <sup>3</sup> ):
T1.a) - T2.a)	T1.b1) T2.b1)	- T1.b2) - T2.b2)	T1.e) - T2.e)

Relativamente alla *Tabella T3*, l'art.16, c.2, lettera c della l.r. 31/07 chiede di definire la destinazione dei materiali non riutilizzati nel cantiere.

Ubicazione del sito temporaneo di stoccaggio:

\_\_\_\_\_

Ubicazione della destinazione finale del materiale:

\_\_\_\_\_

*(descrizione dell'intervento in cui sarà riutilizzato il materiale)*

Una parte del materiale di risulta prodotto non utilizzato potrà essere conferito in via preliminare ad impianti di recuper e riciclaggio e solo qualora non recuperabili in discariche per rifiuti speciali inerti.

Il "materiale inerte da scavo - a)", visto il divieto di conferimento in discarica a scopo smaltimento finale a partire dal 30 giugno 2008, se presente in *Tabella T4*, dovrà essere stoccato in apposito sito e/o impianto avente le prescritte autorizzazioni o iscrizioni ai sensi della Parte IV del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, per essere successivamente avviato ad operazioni di recupero. Con riferimento alla Relazione di Bilancio dei Materiali di Risulta si riportino i quantitativi che da conferire.

**Tabella T4**

**Materiale da conferire a:**

--	--	--	--

<p>3. Rifiuti da conferire ad impianti di trattamento, recupero o smaltimento finale</p>	<p>Si indichi, infine, l'ubicazione delle discariche (Comune e nome della discarica) come riportati in Relazione di Bilancio.</p> <p>Ubicazione finale di conferimento dei materiali da scavo non utilizzati all'interno dell'intervento:</p> <table border="1" data-bbox="480 450 1390 741"> <thead> <tr> <th></th> <th>VdA</th> <th>Altra Regione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Discarica per rifiuti speciali inerti</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Impianti di recupero</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Interventi di riqual. ambientale</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table> <p>Caratterizzazione effettuata: Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/></p>		VdA	Altra Regione	Discarica per rifiuti speciali inerti	_____	_____	Impianti di recupero	_____	_____	Interventi di riqual. ambientale	_____	_____
	VdA	Altra Regione											
Discarica per rifiuti speciali inerti	_____	_____											
Impianti di recupero	_____	_____											
Interventi di riqual. ambientale	_____	_____											
<p>4. Piano per la Demolizione nel P.O.S. (Piano Operativo della Sicurezza)</p>	<p>Nel P.O.S. (Piano Operativo della Sicurezza) esiste un piano per la demolizione: Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/></p> <p>Il Piano per la demolizione prevede la gestione differenziata dei materiali: Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/></p>												
<p>5. Gestione dei materiali contenenti amianto</p>	<p>In occasione dell'intervento in oggetto, i lavori comportano la demolizione e la rimozione di materiale contenente amianto: Sì <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/></p> <p>L'amianto è in matrice:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Compatta (lastre copertura, controsoffittatura, superfici in vinil-amianto, ...)</li> <li><input type="checkbox"/> Friabile (attrezzature, materiale coibente, intonaco, ...)</li> </ul> <p>Quantità di materiale contenente amianto presente nella struttura: _____ m<sup>3</sup></p> <p>Quantità di materiale contenente amianto che è stato rimosso: _____ m<sup>3</sup></p> <p>Ubicazione finale di conferimento del materiale contenente amianto: _____</p>												

6. Note	<p>Seguendo le definizioni della dell'Art.13 della suddetta Legge i materiali saranno divisi nelle seguenti categorie:</p> <p><b>a) materiali inerti da scavo:</b> i materiali inerti, non pericolosi, derivanti da operazioni di scavo e costituiti da materiale naturale terroso, litoide, roccioso o limoso privo di inquinanti chimici, compresi i materiali derivanti da versanti in frana, da operazioni di disalveo e da attività di sistemazione idraulica di torrenti e fiumi, destinati ad essere riutilizzati, direttamente o presso impianti fissi di lavorazione di inerti per aggregati, o ad essere avviati a operazioni di reimpiego in recuperi ambientali, recuperi di versante, bonifiche ambientali ed agrarie, ricopertura periodica o definitiva di discariche;</p> <p><b>b1) materiali inerti da demolizione e costruzione:</b> i materiali inerti non pericolosi, costituiti da miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e materiali in gesso, derivanti da attività di demolizione e costruzione, e le miscele bituminose non contenenti catrame di carbone, destinati ad essere riutilizzati direttamente all'interno del cantiere, previo eventuale trattamento di selezione, vagliatura e riduzione volumetrica;</p>
6. Note	<p><b>b2) materiali inerti da demolizione e costruzione, relativi alle costruzioni stradali:</b> il materiale inerte, proveniente dalla sovrastruttura stradale composta da strati base, binder e tappeti di usura, avente leganti bituminosi non contenenti catrame di carbone e il materiale sciolto da sottofondi stradali.</p> <p><b>c) rifiuti inerti:</b> i rifiuti, <u>non pericolosi</u>, derivanti da attività di demolizione e costruzione, che residuano dalle attività di riutilizzo diretto di cui alla lettera b1) e che rientrano nella classificazione di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), del decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36 (Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti);</p> <p><b>d) rifiuti da costruzioni stradali non pericolosi:</b> il materiale inerte, proveniente dalla sovrastruttura stradale composta da strati base, binder e tappeti di usura, avente leganti bituminosi non contenenti catrame di carbone e il materiale sciolto da sottofondi stradali che residuano dalle attività di riutilizzo diretto di cui alla lettera b2);</p> <p><b>e) rifiuti pericolosi da demolizione e costruzione, comprese le costruzioni stradali:</b> i rifiuti derivanti da dette attività e classificati come pericolosi nel catalogo europeo dei rifiuti, di cui alla decisione 2000/532/CE della Commissione, del 3 maggio 2000, destinati allo smaltimento o al recupero.</p>

## **12. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DALLA L.R. 24/2009**

### ***12.1 STATO DELL'ARTE SULLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI***

La l.r. 24/2009 introduce nel quadro normativo regionale il concetto di sostenibilità ambientale.

Al fine di sviluppare quindi un inquadramento della tematica nel contesto normativo nazionale ed internazionale si ritiene utile fornire alcune brevi informazioni in attesa che il disegno di legge nazionale ne definisca definitivamente il quadro.

Nel 2000 è nato il gruppo di lavoro Italiano nell'ambito del processo internazionale di ricerca e sviluppo, coordinato dall'associazione iSBE (international initiative for a Sustainable Built Environment), denominato Green Building Challenge (GBC). Obiettivo principale del processo Green Building Challenge è quello di coniugare il vantaggio dell'impiego di una comune metodologia internazionale di valutazione con la possibilità di una sua completa contestualizzazione nel singolo ambito nazionale di applicazione.

ITACA, l'Istituto per l'innovazione e trasparenza degli appalti e la compatibilità ambientale (Associazione Federale delle Regioni e delle Province Autonome Italiane), nel 2002, ha deciso di adottare la metodologia iSBE per lo sviluppo di uno strumento di valutazione dedicato all'edilizia residenziale allo scopo di supportare le politiche regionali nel campo della sostenibilità, dando così il via al processo che ha dato vita al "Protocollo ITACA". Creato nel 2004, questo documento è stato approvato formalmente dalla Conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province autonome Italiane.

In data 25 febbraio 2009, il Gruppo di Lavoro interregionale "Edilizia Sostenibile" ha poi condiviso il Protocollo ITACA Sintetico, basato sulla struttura del nuovo Protocollo completo 2009 già adottato dal GdL in data 16 dicembre 2008.

Il sistema di valutazione è caratterizzato da una serie di peculiarità specifiche che lo fanno diventare uno dei sistemi più efficaci oggi disponibili. Tali specificità possono essere riassunte in:

- è un sistema riconosciuto a livello internazionale;
- consente di valutare le prestazioni globali dell'edificio;
- rende possibile la contestualizzazione dello strumento di valutazione al territorio in cui viene applicato;
- può essere adattato a qualsiasi esigenza di applicazione e di destinazione d'uso dell'edificio;
- è aggiornabile all'evoluzione del quadro di riferimento normativo e legislativo in essere;
- è utilizzato dalle istituzioni di diversi Paesi nel mondo ed è stato testato in più di 25 nazioni,
- è conforme alla specifica tecnica internazionale ISO/TS 21931-1.

### **13. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DALLA L.R. 24/2009 IN VALLE D'AOSTA**

Sebbene i principi illustrati sulla sostenibilità ambientale, derivanti dalle norme europee, nazionali o di altre regioni, si applichino a tutto il comparto edilizio ed in particolare a quello residenziale, nel definire la delibera attuativa si è tenuto conto che l'ambito di applicazione nella nostra Regione è limitato agli interventi previsti dalla l.r. 24/2009, anche se tale applicazione parziale potrebbe costituire un ottimo banco di prova per poi estenderne l'applicazione a tutto il comparto regionale.

Per l'applicazione della legge regionale 24/2009 è stato quindi ritenuto sufficiente effettuare una "valutazione della sostenibilità ambientale" senza pervenire ad una vera e propria certificazione che richiederebbe procedure più articolate. Questa fase consente in ogni caso di avviare comunque in futuro un processo verso la certificazione anche solo volontaria, come hanno ormai già provveduto alcune Regioni.

Prima di entrare nel dettaglio dei criteri occorre opportuno sgomberare il campo da alcune possibili incomprensioni circa il ruolo della "certificazione energetica" e quello della "certificazione ambientale", frainteso da alcune parti in altre Regioni.

La certificazione energetica risulta oggi obbligatoria in forza delle recenti normative nazionali (Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 - Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e regionali (legge regionale 18 aprile 2008, n. 21 - Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia). La stessa si applica ad interventi di nuova edificazione o di trasformazione edilizia sostanziale e consiste nell'attribuzione di una classe energetica all'edificio conseguente alla valutazione del suo fabbisogno di energia.

La valutazione della prestazione energetica (non la relativa classificazione) rientra tra i parametri di valutazione della sostenibilità ambientale che considera, in modo più generale, anche altri aspetti dell'intervento quali, ad esempio, l'inserimento dell'edificio nel contesto urbanistico e paesaggistico, l'utilizzo di materiali eco-compatibili, la riduzione nella produzione di rifiuti e il benessere abitativo.

#### **13.1 SISTEMA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE**

Il sistema di valutazione permette di stimare il livello di qualità ambientale di un edificio in fase di progetto, misurandone la prestazione rispetto ai 14 sub-criteri individuati raggruppati in 5 macro-aree.

In base alla specifica prestazione, l'edificio, per ogni sotto-criterio riceve un punteggio pari a -1, 0, +3, +5. In particolare, la scala di valutazione utilizzata è così composta:

-1	rappresenta una prestazione inferiore allo standard e alla pratica corrente.
0	rappresenta la prestazione minima accettabile definita da leggi o regolamenti vigenti, o in caso non vi siano regolamenti di riferimento rappresenta la pratica corrente.
3	rappresenta un significativo miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica comune. È da considerarsi come la migliore pratica corrente.
5	rappresenta una prestazione considerevolmente avanzata rispetto alla pratica corrente migliore, di carattere sperimentale.

Ad ogni macro-area, è stato attribuito un peso in base alle caratteristiche del territorio regionale, allo stesso modo all'interno della macro-area è stato attribuito un peso ad ogni sub-criterio in funzione dell'importanza del criterio stesso all'interno dell'area in cui è inserito.

La somma dei punteggi ottenuti nelle singole schede, è quindi riverificata secondo il peso attribuito ad ogni sub-criterio e determina il punteggio associato a ciascuna macro-area di valutazione.

La somma dei punteggi ottenuti nelle cinque macro-aree di valutazione, a sua volta riponderata secondo il peso attribuito alla specifica macro-area determina il punteggio finale del fabbricato e l'appartenenza dello stesso in una delle cinque classi di valutazione.

### 13.2 MACRO-AREE DI VALUTAZIONE E SUB-CRITERI E VALUTAZIONE FINALE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

L'elenco di seguito riportato evidenzia, nella parte sinistra, le cinque macro-aree di valutazione (qualità del sito, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità ambientale e qualità del servizio) e i 15 sub-criteri in cui sono suddivisi. Nella parte di destra si trova, invece, il peso che ogni sub-criterio ha all'interno della propria macro-area di riferimento.

ELENCO SCHEDE		N° scheda	Peso dei criteri <i>di cui all'art.1, comma 2 della l.r. 24/2009</i>	
MACRO AREA	SUB CRITERIO		intervento destinato ad abitazione permanente o principale, temporanea	intervento destinato ad usi ed attività produttive, artigianali o commerciali e ad attività turistiche e ricettive extra-alberghiere
<b>1. Qualità del sito</b>			<b>15%</b>	<b>15%</b>
1.1 Riutilizzo di strutture esistenti		<b>1</b>	<b>40%</b>	40%
1.2 Integrazione con il contesto urbano e paesaggistico		<b>2</b>	60%	60%
<b>2. Consumo di risorse</b>			<b>45%</b>	<b>45%</b>
2.1 Prestazione energetica globale		<b>3</b>	35%	39%
2.2 Fonti rinnovabili		<b>4</b>	15%	19%
2.3 Energia elettrica da fonti rinnovabili		<b>5</b>	15%	-
2.4 Materiali eco-compatibili		<b>6</b>	25%	29%
2.5 Consumo di acqua potabile per uso interno		<b>7</b>	10%	13%
<b>3. Carichi Ambientali</b>			<b>15%</b>	<b>15%</b>
3.1 Emissioni di CO <sub>2</sub> equivalente		<b>8</b>	50%	50%
3.2 Rifiuti solidi (uso domestico) <i>in alternativa alla scheda 3.3</i>		<b>9</b>	50%	-
3.3 Rifiuti solidi (uso non domestico) <i>in alternativa alla scheda 3.2</i>		<b>10</b>	-	50%

<b>4. Qualità ambientale</b>		<b>15%</b>	<b>15%</b>
4.1 Ventilazione	<b>11</b>	40%	40%
4.2 Benessere visivo	<b>12</b>	20%	20%
4.3 Benessere acustico	<b>13</b>	40%	40%
<b>5. Qualità del servizio</b>		<b>10%</b>	<b>10%</b>
5.1 Accessibilità	<b>14</b>	20%	20%
5.2 Mantenimento delle prestazioni in fase operativa	<b>15</b>	80%	80%

La somma dei punteggi ottenuti per ogni scheda nelle cinque macro-aree di valutazione, ponderata secondo il peso attribuito alla specifica macro-area determina il punteggio finale del fabbricato e l'appartenenza dello stesso in una delle cinque classi di valutazione.

PUNTEGGIO DI VALUTAZIONE/100 Ottenuto dalla compilazione delle schede di valutazione delle macro-aree	CLASSE di valutazione della sostenibilità ambientale (sa)
Compreso tra 85 -100	A <sup>+</sup> <sub>sa</sub>
Compreso tra 70 - 84	A <sub>sa</sub>
Compreso tra 55 - 69	B <sub>sa</sub>
Compreso tra 41 - 54	C <sub>sa</sub>
Inferiore a 40	D <sub>sa</sub>

**VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE - ALLEGATO A) ALLA D.G.R. /2009**

<input type="checkbox"/> INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 2, L.R. 24/2009 (VALUTAZIONE VOLONTARIA)	<input type="checkbox"/> A <sup>+</sup> <sub>SA</sub>	<input type="checkbox"/> A <sub>SA</sub>	<input type="checkbox"/> B <sub>SA</sub>	<input type="checkbox"/> C <sub>SA</sub>	<input type="checkbox"/> D <sub>SA</sub>
<input type="checkbox"/> INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 2, L.R. 24/2009 (V <sub>E</sub> > 2.000 M <sup>3</sup> )					
<input type="checkbox"/> INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 2, L.R. 24/2009 (NUOVA UNITÀ IMMOBILIARE)					
<input type="checkbox"/> INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 3 E 4 L.R. 24/2009					

**Minimo: classe B<sub>sa</sub> di sostenibilità ambientale**  
Per ampliamento fino al 20% con nuova unità immobiliare, edifici (V<sub>E</sub>) > a 2.000 m<sup>3</sup>, demolizione e ricostruzione

### **13.3 VALUTAZIONE CORRELATA ALLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

Nel sistema informatico la scheda di valutazione di sostenibilità ambientale prevede, nella schermata "Dati generali", l'inserimento dell'indice di prestazione energetica globale.

Il calcolo di tale valore, previsto per la valutazione di sostenibilità ambientale dalle schede 3, 4 e 8 dell'allegato B alla deliberazione della Giunta regionale n. 3753 del 18 dicembre 2009, deve essere effettuato nei seguenti casi e con le modalità di seguito evidenziate:

#### **– INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 2 DELLA L.R. 24/2009**

Il valore dell'indice di prestazione energetica globale ( $EP_{gl}$ ) coincide con l'indice di prestazione energetica per climatizzazione invernale ( $EP_i$ ) e il corrispondente valore limite di legge ( $EP_{i\ limite}$ ) è definito dalla vigente normativa nazionale (D.Lgs. 192/2005 e suoi decreti attuativi).

Tali valori vanno calcolati o, se previsto, ricavati dalla relazione tecnica di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, come definita dall'allegato E del D. lgs. 192/2005. La suddetta relazione, così come previsto dalla normativa, deve essere depositata presso il Comune, contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori. Pertanto, in tutti gli interventi che ricadono nell'obbligatorietà della valutazione di sostenibilità ambientale, i professionisti, per disporre dei dati, dovranno anticipare all'istanza di titolo abilitativo la redazione di tale relazione tecnica.

#### **– INTERVENTI DI CUI AGLI ARTT. 3 E 4 DELLA L.R. 24/2009**

Fino alla definizione con deliberazione della Giunta del modello regionale di "relazione tecnica" di cui all'art. 28 della legge 10/1991 previsto all'articolo 8 comma 1 della l.r. 21/2008, il valore dell'indice di prestazione energetica globale ( $EP_{gl}$ ) prende a riferimento esclusivamente l'indice di prestazione energetica per climatizzazione invernale ( $EP_i$ ) sulla base di quanto stabilito dalle norme vigenti.

Il corrispondente valore limite di legge ( $EP_{i\ limite}$ ) è definito dalle DGR attuative della l.r. 21/2008.

La suddetta relazione, così come previsto dalla normativa, deve essere depositata presso il Comune, contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori. Pertanto, i professionisti, per disporre dei dati, dovranno anticipare all'istanza di titolo abilitativo la redazione di tale relazione tecnica.

### **13.4 SCHEDE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

Le schede sono strutturate secondo diversi campi, che aiutano alla compilazione della scheda stessa.

1_RIUTILIZZO DI STRUTTURE ESISTENTI	
AREA DI VALUTAZIONE	1. Qualità del sito
CRITERIO	1.1 Condizioni del sito
ESIGENZA	Favorire il riutilizzo dei fabbricati esistenti. Disincentivare le demolizioni e ricostruzioni in presenza di fabbricati e di strutture recuperabili.
INDICATORE DI PRESTAZIONE	Percentuale di superficie urbanistica della costruzione che viene riutilizzata.
UNITÀ DI MISURA	%
METODO E STRUMENTI DI VERIFICA	Per il calcolo dell'indicatore di prestazione e relativo punteggio si proceda come segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>• calcolare la superficie urbanistica dell'edificio esistente (A);</li> <li>• calcolare la superficie urbanistica dell'edificio esistente riutilizzata senza ricorso ad interventi di demolizione su elementi strutturali (B);</li> <li>• calcolare il rapporto tra la superficie urbanistica riutilizzata e quella complessiva dell'edificio esistente: B/A x 100;</li> <li>• confrontare il valore ottenuto con la scala di prestazione.</li> </ul>
STRATEGIE DI RIFERIMENTO	Utilizzare superfici e volumi esistenti ai fini dell'ampliamento in modo tale da favorire il miglioramento energetico di tutto l'edificio, nel rispetto della tipologia originaria dello stesso.
SCALA DI PRESTAZIONE	
PUNTEGGIO %	
NEGATIVO	-1 -
SUFFICIENTE	0 0-40
BUONO	3 41-80
OTTIMO	5 81-100
PESO DEL CRITERIO %	
NOTE	Nel caso in cui la demolizione e ricostruzione dell'edificio sia ritenuta prevalente rispetto al recupero, per motivi di interesse generale e risulti coerente con le indicazioni della pianificazione eliminando fattori di incompatibilità ambientale, paesaggistica o urbanistica il punteggio attribuito al presente sub criterio viene attribuito interamente al sub criterio 1.2.. Le motivazioni sono riportate nella relazione progettuale.

Le 15 schede di valutazione tengono in considerazione diversi aspetti della progettazione:

- 1. Valutazione correlata al paesaggio e alla tutela dei beni paesaggistici e architettonici.**  
(schede N° 1 e 2)
- 2. Valutazione correlata alla certificazione energetica.**  
(schede N° 3, 4, 5 e 8)
- 3. Valutazione correlata ad aspetti ambientali.**  
(schede N° 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13)
- 4. Valutazione correlata agli aspetti di gestione e manutenzione dell'immobile.**  
(schede N° 14 e 15)

### **13.5 VALUTAZIONE CORRELATA AL PAESAGGIO E ALLA TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI E ARCHITETTONICI**

(schede N° 1, 2)

#### **Scheda 1\_Riutilizzo di strutture esistenti**

L'obiettivo della scheda è quello di favorire il riutilizzo dei fabbricati esistenti disincentivando le demolizioni e ricostruzioni in presenza di fabbricati e di strutture recuperabili. La strategia di

riferimento è quella di utilizzare superfici e volumi esistenti ai fini dell'ampliamento in modo tale da favorire il miglioramento energetico di tutto l'edificio, nel rispetto della tipologia originaria dello stesso.

Nel caso in cui, per motivi di interesse generale, la demolizione e ricostruzione dell'edificio sia ritenuta scelta prevalente rispetto al recupero, e gli interventi conseguenti risultino coerenti con le indicazioni della pianificazione eliminando fattori di incompatibilità ambientale, paesaggistica o urbanistica, il punteggio attribuito al presente sub-criterio viene attribuito interamente al sub-criterio 1.2 della *Scheda 2\_ Integrazione con il contesto urbano e paesaggistico*. Le motivazioni sono da riportare all'interno della relazione di progetto.

#### *Scheda 2\_ Integrazione con il contesto urbano e paesaggistico*

Con questa scheda l'obiettivo è quello di rafforzare o promuovere l'identità dei contesti urbani ottenendo la riqualificazione del paesaggio urbano attraverso un miglior inserimento del fabbricato e l'eliminazione degli elementi di contrasto, soprattutto attraverso interventi di demolizione e ricostruzione. Si demanda alla relazione tecnica la descrizione delle caratteristiche dell'intervento al fine di determinare il punteggio relativo allo scenario derivante dalla suddetta scala di prestazione. Nel caso in cui venga attribuito al presente sub-criterio il punteggio della *Scheda 1\_Riutilizzo di strutture esistenti*, la relazione evidenzierà le motivazioni in modo dettagliato e verrà allegata l'eventuale documentazione necessaria.

### **13.6 VALUTAZIONE CORRELATA ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

*(schede N° 3, 4, 5 e 8)*

#### *Scheda 3\_ Prestazione energetica globale*

Al fine di limitare il consumo di energia primaria globale è opportuno isolare adeguatamente l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile gli apporti solari gratuiti, nonché utilizzare fonti energetiche rinnovabili e sistemi impiantistici ad alto rendimento.

#### *Scheda 4\_ Fonti rinnovabili*

Il contributo dato dalle fonti rinnovabili è calcolato come rapporto tra il fabbisogno di energia primaria globale coperto da fonti rinnovabili e l'energia primaria globale richiesta dall'edificio.

#### *Scheda 5\_ Energia elettrica da fonti rinnovabili*

La presente scheda, volta per incoraggiare l'uso di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili o da cogenerazione, definisce il rapporto tra la produzione in loco di energia elettrica generata da fonti rinnovabili (o da cogenerazione) e un consumo standard convenzionale, definito convenzionalmente pari a 2.600 kWh/anno per singola unità abitativa.

Dal momento che sussistono dei casi in cui, per comprovati vincoli e prescrizioni forniti dagli uffici competenti in materia di tutela dei beni paesaggistici e architettonici, vi sia l'impossibilità di intervenire con l'installazione di impianti di fonti rinnovabili, il punteggio di questa scheda è da considerarsi sufficiente per non penalizzare gli interventi in cui la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili non sia possibile esclusivamente per motivi legati a prescrizioni paesaggistico-architettoniche.

#### *Scheda 8\_ Emissioni di CO<sub>2</sub> equivalente*

Per ridurre la quantità di CO2 equivalente legata al fabbisogno di energia primaria globale per l'esercizio annuale dell'edificio, la scheda prevede il calcolo del rapporto tra le emissioni di CO2 dell'edificio (in base al fabbisogno di energia primaria globale e al combustibile impiegato) e quelle relative al fabbisogno di energia primaria limite (impiegando come combustibile di riferimento il metano).

### **13.7 VALUTAZIONE CORRELATA AD ASPETTI AMBIENTALI**

*(schede N° 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13)*

#### *Scheda 6\_ Materiali eco-compatibili*

L'obiettivo della scheda è quello di favorire l'impiego di materiali riciclabili e recuperabili o comunque con ciclo di vita sostenibile, senza eccessivi costi energetici al fine di diminuire il consumo di nuove risorse. In particolare, per i materiali diversi da quelli presentati nella relativa tabella di calcolo annessa alla scheda (inserita per facilitarne la compilazione), si richiede che i materiali utilizzati siano ecocompatibili, ovvero materiali che riducono ai minimi termini il loro impatto ambientale per l'intero ciclo della loro vita (dall'estrazione, alla lavorazione, al trasporto, all'uso, sino ad arrivare allo smaltimento finale). Questo anche per l'armonizzazione con gli obiettivi dell'Unione Europea, la quale si è mossa per riconoscere l'importanza di una trasformazione ecologica della produzione edilizia, prima con la direttiva 89/106 sulla qualità, anche ambientale, dei materiali da costruzione e poi con il regolamento 880/1992 che prevede la costituzione di un marchio europeo per la certificazione dell'eco compatibilità dei prodotti. Per questo motivo è richiesto che nella relazione progettuale siano presenti non solo tutti i dati legati alle caratteristiche fisiche ai materiali utilizzati, ma anche i loro marchi (*eco-label*) riconosciuti.

Il punteggio viene quindi attribuito dopo aver calcolato la percentuale dei materiali riciclabili e/o recuperabili che sono stati utilizzati nelle tre principali componenti dell'edificio (struttura, manto di copertura, pavimenti).

#### *Scheda 7\_ Consumo di acqua potabile per uso interno*

Con l'intento di cercare di ridurre i consumi di acqua potabile all'interno dell'edificio attraverso le strategie di recupero e l'ottimizzazione dell'uso dell'acqua, la scheda presente incentiva l'impiego di sistemi per il recupero dell'acqua piovana e l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi (aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, ecc...). Il punteggio viene attribuito attraverso un calcolo della percentuale.

#### *Scheda 9\_ Rifiuti solidi (uso domestico) e Scheda 10\_ Rifiuti solidi (uso non domestico)*

L'obiettivo delle schede presenti è quello di favorire, attraverso una corretta differenziazione, il riciclo dei rifiuti urbani, premiando le strategie messe in atto anche attraverso la progettazione di spazi dedicati per la raccolta differenziata dei rifiuti o valorizzazione nel ciclo produttivo degli stessi. La Scheda 9 si differenzia dalla Scheda 10 per la possibilità di prevedere aree attrezzate per il compostaggio domestico e aree su cui utilizzare il compost (in merito alle condizioni generali per la produzione del compost, si demanda al punto B dell'Allegato alla deliberazione della Giunta regionale n. 3586 in data 5 dicembre 2008).

La relazione progettuale dovrà definire in modo puntuale le soluzioni proposte per addivenire agli obiettivi proposti nelle strategie di riferimento.

### *Scheda 11\_ Ventilazione*

Per garantire una ventilazione che consenta di mantenere un elevato grado di salubrità dell'aria, minimizzando al contempo i consumi energetici per la climatizzazione, è stata introdotta la presente scheda che premia il miglioramento della qualità dell'aria promuovendo tecniche di ventilazione naturale e recupero del calore. Il criterio si basa sulla comparazione delle proprie scelte di progetto con gli scenari proposti dalla scala di prestazione della scheda stessa.

### *Scheda 12\_ Benessere visivo*

Con l'intento di assicurare gli adeguati livelli d'illuminazione naturale in tutti gli spazi primari occupati, la scheda presente premia gli interventi volti a migliorare la qualità dell'illuminazione interna, promuovendo l'utilizzo di soluzioni e dispositivi che favoriscano l'illuminazione naturale e di dispositivi che regolino l'intensità dell'illuminazione artificiale in funzione di quella naturale. Per l'attribuzione del punteggio, è necessario utilizzare una formula per il calcolo del fattore di luce diurna in assenza di schermatura mobile (che tenga in considerazione gli oggetti e gli elementi di ombreggiamento fissi), per ciascun tipo di vetro e di locale, ispirata alla procedura descritta nello standard UNI EN ISO 10840.

La metodologia prevede l'applicazione di un'unica formula in cui inserire i dati di input ( $FLD_m = A_f \cdot t / A_{tot}$ ) con:  $A_f$  = area della superficie vetrata totale (telaio escluso) del locale ( $m^2$ );  $t$  = fattore di trasmissione luminosa relativo alla superficie vetrata del locale;  $A_{tot}$  = Area totale delle superfici che delimitano l'ambiente ( $m^2$ ).

### *Scheda 13\_ Benessere acustico*

Tale scheda ha l'obiettivo di assicurare che la progettazione dell'isolamento acustico prendendo a riferimento la facciata più esposta in modo tale da garantire un livello di rumore interno conforme ai limiti previsti. È necessario definire le scelte progettuali che rispettino i requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera come stabiliti dal DPCM 5 dicembre 1997 per poi confrontarsi con la scala di prestazione proposta.

## **13.8 VALUTAZIONE CORRELATA AGLI ASPETTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

*(schede N° 14 e 15)*

### *Scheda 14\_ Accessibilità*

La scheda è stata introdotta per valorizzare le soluzioni progettuali che facilitino l'uso delle strutture e delle aree esterne a persone diversamente abili o comunque per rendere accessibile la maggior quantità di ambienti interni ed esterni possibile. Per il calcolo delle superfici dell'edificio si rimanda alle definizioni contenute nel provvedimento attuativo della l.r. 11/1998 (deliberazione del Consiglio regionale n. 517/XI del 24 marzo 1999).

### *Scheda 15\_ Mantenimento delle prestazioni in fase operativa*

Per favorire il mantenimento dell'efficienza dell'edificio nel tempo, si prevede la presenza di un piano di conservazione e aggiornamento della documentazione tecnica dell'immobile nonché di un manuale di manutenzione dell'edificio e degli impianti. La relazione progettuale dovrà definire in modo puntuale le soluzioni proposte per addivenire agli obiettivi proposti nelle strategie di riferimento.

### **13.9 ASPETTI PROCEDIMENTALI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

Con l'obiettivo di dare attuazione alle misure di semplificazione, previste dalla l.r. 24/2009, per l'acquisizione dei titoli abilitativi validi ai fini della realizzazione degli interventi effettuati ai sensi della legge stessa, la procedura per l'attuazione degli interventi della suddetta legge prevede la compilazione di **due documenti**.

**Il primo**, da allegare all'istanza di titolo abilitativo, è il modello di cui allegato B alla DGR n. 3753/2009, il quale deve essere debitamente compilato e sottoscritto dal richiedente.

**Il secondo**, è il documento di valutazione della sostenibilità ambientale, sottoscritto dal professionista incaricato, risultante dall'avvenuta compilazione on-line e stampa delle schede, debitamente compilate da parte del professionista stesso. Tale documento riporta la classe di sostenibilità ambientale ( $A_{+sa}$ ,  $A_{sa}$ ,  $B_{sa}$ ,  $C_{sa}$ ,  $D_{sa}$ ) dell'intervento proposto **la quale dovrà in ogni caso corrispondere almeno alla classe  $B_{sa}$** , a cui saranno allegate le stampe delle rispettive schede di valutazione.

La documentazione della valutazione di sostenibilità ambientale viene quindi presentata agli **uffici competenti contestualmente all'istanza del titolo abilitativo**.

Gli uffici competenti provvedono all'acquisizione degli atti e possono prevedere l'effettuazione di controlli "a campione" delle diverse istanze pervenute. Qualora si rendesse necessaria una verifica di merito delle valutazioni di sostenibilità ambientale effettuate, il Comune può inoltrare le schede alla competente struttura regionale che avvalendosi dell'ARPA e delle altre strutture competenti provvede entro i successivi trenta giorni a dare riscontro.

Le schede di valutazione ambientale si trovano già inserite nel sistema informativo e per la loro accettazione si segua quanto illustrato nella sezione dedicata al sistema informativo.

In caso di **variante in corso d'opera**, è necessario presentare nuovamente le schede di sostenibilità ambientale solo nel caso in cui le modifiche incidano sugli elementi oggetto di valutazione di sostenibilità ambientale.

Tale verifica si rende necessaria al fine di verificare che, alla luce delle modifiche apportate al progetto, permangano i presupposti di sostenibilità ambientale (almeno classe  $B_{sa}$ ) che ne hanno determinato l'ammissibilità ai benefici previsti dalla legge.

Nel caso in cui, alla luce di tali modifiche, questa verifica non risulti positiva, la variante in corso d'opera non potrà essere autorizzata venendo meno i presupposti di legge.

Al fine di attestare l'avvenuto rispetto delle previsioni progettuali in ordine alle misure che hanno determinato un esito favorevole della valutazione di sostenibilità ambientale, il direttore dei lavori e ove non previsto il titolare del titolo abilitativo, **dovranno integrare le dichiarazioni contenute nell'istanza di agibilità con la dichiarazione di avvenuto rispetto, nell'esecuzione dell'intervento, delle condizioni di progetto in ordine alle misure previste per il raggiungimento della valutazione di sostenibilità ambientale.**

### **13.10 APPLICAZIONE AGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA LR 24/2009 DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

Dopo aver illustrato il sistema della valutazione della sostenibilità ambientale si procede ad illustrare le diverse casistiche individuate in particolare dalla deliberazione di Giunta regionale n. 3753 del 18 dicembre 2009.

L'articolo 2 della l.r. 24/2009 consente l'ampliamento e la realizzazione di unità immobiliari mediante l'esecuzione di nuovi volumi e superfici. L'ampliamento non può essere superiore complessivamente al 20% del volume esistente e a condizione che siano garantite:

- le prestazioni energetiche e igienico-sanitarie esistenti;
- la sostenibilità ambientale dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento.

L'articolo 3 e 4 della l.r. 24/2009 consentono interventi di integrale demolizione e ricostruzione di edifici con aumento rispettivamente fino al 35% del volume esistente e con aumento fino al 45% del volume esistente nel caso di programmi integrati, delle intese e delle concertazioni o PUD. Tali interventi sono ammessi a condizione che si utilizzino:

- criteri e tecniche di edilizia sostenibile;
- fonti di energia alternative e rinnovabili;
- misure di risparmio delle risorse energetiche o idriche.

La **valutazione di Sostenibilità ambientale** è richiesta, ai sensi della DGR n. 3753/2009, nei seguenti casi:

1. interventi di ampliamento fino al 20% su edifici con volumetria esistente inferiore a 2000 m<sup>3</sup> **nel caso di** creazione di una **(o più)** nuova unità immobiliare.
2. interventi di ampliamento fino al 20% su edifici con volumetria esistente superiore a 2000 m<sup>3</sup>;
3. interventi di demolizione e ricostruzione fino al 35% o al 45%.

Le valutazioni sono effettuate almeno sulla porzione dell'edificio oggetto dell'ampliamento, **per quanto attiene i casi di applicazione dell'articolo 2 della l.r. 24/2009, e su tutto il fabbricato nei casi di applicazione degli articoli 3 e 4 della medesima legge**, mediante la compilazione delle schede contenute nell'allegato B) alla DGR n. 3753/2009. Il livello minimo di sostenibilità ambientale richiesto in tutti i casi coincide con la classe **Bsa**.

Nei casi non previsti dalla normativa regionale, è comunque possibile effettuare la **valutazione di sostenibilità ambientale su base volontaria**.

3_PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE	
AREA DI VALUTAZIONE	2. Consumo di risorse
CRITERIO	2.1 Energia primaria globale richiesta dall'edificio
ESIGENZA	Ridurre i consumi energetici globali
INDICATORE DI PRESTAZIONE	Rapporto tra l'indice di prestazione energetica globale e il requisito minimo previsto dalle normative vigenti.
UNITÀ DI MISURA	%
METODO E STRUMENTI DI VERIFICA	1. Per gli ampliamenti inferiori al 20% (articolo 2 della l.r. 24/2009), la verifica del

	<p>criterio richiede la seguente procedura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- calcolare o ricavare, se previsto, dalla relazione tecnica di cui all'articolo 28 della legge 10/1991, il valore dell'indice di prestazione energetica per climatizzazione invernale (<math>EP_i</math>) e il corrispondente valore limite (<math>EP_{i \text{ limite}}</math>) come definito dal DLgs 192/2005 e suoi decreti attuativi;</li> <li>- calcolare il rapporto percentuale tra l'indice di prestazione energetica per climatizzazione invernale e il relativo valore limite, sopra indicati;</li> <li>- verificare il livello di soddisfacimento del criterio confrontando il valore del rapporto calcolato con i valori riportati nella scala di prestazione.</li> </ul> <p>2. Per gli ampliamenti superiori al 20% (articoli 3 e 4 della l.r. 24/2009), fino alla definizione con deliberazione della Giunta del modello regionale di "relazione tecnica" di cui all'art. 28 della legge 10/1991 previsto all'articolo 8 comma 1 della l.r. 21/2008, l'indice di prestazione energetica globale (<math>EP_{gl}</math>) prende a riferimento esclusivamente l'indice di prestazione energetica per climatizzazione invernale (<math>EP_i</math>) ricavato dalla "relazione tecnica" sulla base di quanto stabilito dalle norme vigenti.</p> <p>La verifica del criterio richiede la seguente procedura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ricavare dalla relazione tecnica di cui all'articolo 28 della legge 10/1991 il valore dell'indice di prestazione energetica per climatizzazione invernale (<math>EP_i</math>). Il corrispondente valore limite di legge (<math>EP_{i \text{ limite}}</math>) è definito dalle DGR attuative della l.r. 21/2008.</li> <li>- calcolare il rapporto percentuale tra l'indice di prestazione energetica per climatizzazione invernale e il relativo valore limite, sopra indicati;</li> <li>- verificare il livello di soddisfacimento del criterio confrontando il valore del rapporto calcolato con i valori riportati nella scala di prestazione</li> </ul>
STRATEGIE DI RIFERIMENTO	<p>Al fine di limitare il consumo di energia primaria globale è opportuno isolare adeguatamente l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile gli apporti solari gratuiti.</p> <p>Per quanto riguarda i componenti di involucro opachi è raccomandabile definire una strategia complessiva di isolamento termico, che tenga conto della tipologia di materiale isolante e del relativo spessore e verificare la possibilità di condensa interstiziale posizionando, se necessario, una barriera al vapore.</p> <p>Per quanto riguarda i componenti vetrati è raccomandabile impiegare vetrate isolanti, se possibile basso-emissive e utilizzare preferibilmente telai in metallo con taglio termico o in legno.</p> <p>È consigliabile utilizzare, dove possibile, sistemi solari passivi, cioè dispositivi per la captazione, accumulo e trasferimento dell'energia termica finalizzati al riscaldamento degli ambienti interni. Sono composti da elementi tecnici "speciali" dell'involucro edilizio che forniscono un apporto termico "gratuito" aggiuntivo. Nel scegliere, dimensionare e collocare un sistema solare passivo, si deve tenere conto dei possibili effetti di surriscaldamento che possono determinarsi nelle stagioni intermedie e in quella estiva.</p> <p>È inoltre importante curare la scelta della tipologia ed il dimensionamento degli impianti tecnologici che influenzano i consumi di energia dell'edificio.</p>
<b>SCALA DI PRESTAZIONE</b>	
PUNTEGGIO (P)	%

NEGATIVO	-1	$P > 100$
SUFFICIENTE	0	$80 < P \leq 100$
BUONO	3	$50 < P \leq 80$
OTTIMO	5	$P \leq 50$
NOTE		-

4_FONTI RINNOVABILI	
AREA DI VALUTAZIONE	2. Consumo di risorse
CRITERIO	2.2 Energia da fonti rinnovabili
ESIGENZA	Incoraggiare l'uso di energia prodotta da fonti rinnovabili
INDICATORE DI PRESTAZIONE	Rapporto tra l'indice relativo al contributo annuo di energia da fonti energetiche rinnovabili ( $EP_{fer}$ ) e l'indice di prestazione energetica globale.
UNITÀ DI MISURA	%
METODO E STRUMENTI DI VERIFICA	<p>1. Per gli ampliamenti inferiori al 20% (articolo 2 della l.r. 24/2009), la verifica del criterio richiede la seguente procedura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- calcolare o ricavare, se previsto, dalla relazione tecnica di cui all'articolo 28 della legge 10/1991, il valore dell'indice di prestazione energetica per climatizzazione invernale (<math>EP_i</math>) e per produzione di acqua calda sanitaria (<math>EP_{acs}</math>);</li> <li>- calcolare l'indice relativo al contributo annuo di energia da fonti energetiche rinnovabili (<math>EP_{fer}</math>) al fabbisogno di energia primaria per climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria;</li> <li>- calcolare il rapporto percentuale tra l'indice relativo al contributo annuo di energia da fonti energetiche rinnovabili (<math>EP_{fer}</math>) e gli indici di prestazione energetica per climatizzazione invernale e per produzione di acqua calda sanitaria (<math>EP_i + EP_{acs}</math>);</li> <li>- verificare il livello di soddisfacimento del criterio confrontando il valore del rapporto calcolato con i valori riportati nella scala di prestazione.</li> </ul> <p>2. Per gli ampliamenti superiori al 20% (articoli 3 e 4 della l.r. 24/2009), fino alla definizione con deliberazione della Giunta del modello regionale di "relazione tecnica" di cui all'art. 28 della legge 10/1991 previsto all'articolo 8 comma 1 della l.r. 21/2008, l'indice di prestazione energetica globale (<math>EP_{gl}</math>) prende a riferimento esclusivamente l'indice di prestazione energetica per climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria (<math>EP_i + EP_{acs}</math>) ricavati dalla "relazione tecnica" sulla base di quanto stabilito dalle norme vigenti.</p> <p>La verifica del criterio richiede la seguente procedura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ricavare dalla relazione tecnica di cui all'articolo 28 della legge 10/1991 il valore dell'indice di prestazione energetica per climatizzazione invernale (<math>EP_i</math>) e per produzione di acqua calda sanitaria (<math>EP_{acs}</math>);</li> <li>- calcolare l'indice relativo al contributo annuo di energia da fonti energetiche rinnovabili (<math>EP_{fer}</math>) al fabbisogno di energia primaria per climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria;</li> </ul>

	<p>- calcolare il rapporto percentuale tra l'indice relativo al contributo annuo di energia da fonti energetiche rinnovabili (<math>EP_{fer}</math>) e gli indici di prestazione energetica per climatizzazione invernale e per produzione di acqua calda sanitaria (<math>EP_i + EP_{acs}</math>);</p> <p>- verificare il livello di soddisfacimento del criterio confrontando il valore del rapporto calcolato con i valori riportati nella scala di prestazione.</p>		
STRATEGIE DI RIFERIMENTO	È consigliabile prevedere l'utilizzo delle fonti rinnovabili, (quali ad esempio il solare termico, le biomasse, ecc...) per coprire almeno in parte il fabbisogno energetico degli edifici.		
SCALA DI PRESTAZIONE			
PUNTEGGIO (P)		In zone A di PRG	In tutte le altre zone di PRG
NEGATIVO	-1	< 10	< 20
SUFFICIENTE	0	$10 < P \leq 20$	$20 < P \leq 30$
BUONO	3	$20 < P \leq 40$	$30 < P \leq 50$
OTTIMO	5	$P > 40$	$P > 50$
NOTE		-	

5_ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI (solo residenziale)	
AREA DI VALUTAZIONE	2. Consumo di risorse
CRITERIO	2.3 Energia da fonti rinnovabili
ESIGENZA	Incoraggiare l'uso di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili o da cogenerazione.
INDICATORE DI PRESTAZIONE	Rapporto tra la produzione in loco di energia elettrica generata da fonti rinnovabili o da cogenerazione e un consumo standard convenzionale
UNITÀ DI MISURA	%
METODO E STRUMENTI DI VERIFICA	<p>La verifica del criterio comporta la seguente procedura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- calcolo del consumo standard;</li> <li>- calcolo dell'energia elettrica prodotta dagli impianti a fonte rinnovabile o da cogenerazione;</li> <li>- calcolo del rapporto tra l'energia elettrica prodotta dagli impianti considerati e il totale dei consumi elettrici convenzionali;</li> <li>- individuazione dello scenario che meglio descrive le caratteristiche dell'edificio e attribuzione del punteggio.</li> </ul>
STRATEGIE DI RIFERIMENTO	-
SCALA DI PRESTAZIONE	

PUNTEGGIO			
		≤ 3 piani	> 3 piani
NEGATIVO	-1	Produzione = 0% del fabbisogno	Produzione = 0% del fabbisogno
SUFFICIENTE	0	Produzione pari ad un valore compreso tra 0% e 30% del fabbisogno	Produzione compresa tra 0% e 15% del fabbisogno
BUONO	3	Produzione pari ad un valore compreso tra il 30% e il 50% del fabbisogno	Produzione pari ad un valore compreso tra il 15% e il 30% del fabbisogno
OTTIMO	5	Produzione superiore al 50% del fabbisogno	Produzione superiore al 30% del fabbisogno
NOTE		NB: Nel caso in cui, per comprovati vincoli e prescrizioni forniti dagli uffici competenti in materia di tutela dei beni paesaggistici e architettonici, vi sia l'impossibilità di intervenire con l'installazione di impianti di fonti rinnovabili, il punteggio di questa scheda è da considerarsi sufficiente (punteggio =0).	

8_ EMISSIONI DI CO <sub>2</sub>	
AREA DI VALUTAZIONE	3. Carichi ambientali
CRITERIO	3.1 Emissioni di CO <sub>2</sub>
ESIGENZA	Ridurre la quantità di CO <sub>2</sub> equivalente da energia primaria impiegata per l'esercizio annuale dell'edificio.
INDICATORE DI PRESTAZIONE	Rapporto tra le emissioni di CO <sub>2</sub> dell'edificio (in base al fabbisogno di energia primaria globale e al combustibile impiegato) e quelle relative al fabbisogno di energia primaria limite (impiegando come combustibile il metano).
UNITÀ DI MISURA	%
METODO E STRUMENTI DI VERIFICA	<p>La verifica del criterio comporta la seguente procedura:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. calcolare o ricavare, se previsto, dalla relazione tecnica di cui all'articolo 28 della legge 10/1991, il valore dell'indice di prestazione energetica per climatizzazione invernale (EP<sub>i</sub>);</li> <li>2. calcolare l'indice relativo al contributo annuo di energia da fonti energetiche rinnovabili (EP<sub>fer</sub>) al fabbisogno di energia primaria per climatizzazione invernale (EP<sub>i</sub>);</li> <li>3. calcolare la differenza tra l'indice di prestazione energetica per climatizzazione invernale (EP<sub>i</sub>) e l'indice relativo al contributo annuo di energia da fonti energetiche rinnovabili (EP<sub>fer</sub>);</li> <li>4. calcolare la quantità di emissioni di CO<sub>2</sub> equivalente annua prodotta dall'esercizio dell'edificio, mediante moltiplicazione del valore ricavato al punto 3 per opportuni fattori di emissione che dipendono dal vettore utilizzato;</li> <li>5. calcolare la quantità di emissioni di CO<sub>2</sub> equivalente annua prodotta dall'esercizio dell'edificio, considerando per lo stesso un indice di prestazione</li> </ol>

	<p>energetica per climatizzazione invernale (<math>EP_i</math>) pari a quello limite (<math>EP_{i\text{ limite}}</math>);</p> <p>6. calcolare il rapporto percentuale tra il valore calcolato al punto 4 e il valore calcolato al punto 5;</p> <p>7. confrontare il valore calcolato con i benchmark della scala di prestazione e attribuzione del punteggio.</p>	
STRATEGIE DI RIFERIMENTO	<p>Evitare l'impiego di combustibili fossili a maggiori emissioni di CO<sub>2</sub> (es. gasolio, carbone, olio combustibile, ecc.). Prevedere l'utilizzo di combustibile da biomassa (legna, cippato, pellet di legno, ecc.) o di energia rinnovabile (ad esempio la radiazione solare), o qualsiasi fonte energetica che, evitando la combustione, eviti la produzione di CO<sub>2</sub>. Nell'impossibilità di ricorrere a fonti di energia rinnovabili si deve prevedere l'utilizzo di combustibili come il metano, che rilasciano una quantità di CO<sub>2</sub> inferiore rispetto agli altri combustibili di origine fossile. Dovrà comunque essere valutato che i sistemi alternativi di produzione di energia, nell'evitare la produzione di CO<sub>2</sub>, non comportino il rilascio di altre sostanze inquinanti. Si raccomanda l'impiego di caldaie a condensazione ad elevato rendimento o di generatori di calore con prestazioni elevate dal punto di vista delle emissioni di CO<sub>2</sub> in ambiente.</p>	
<b>SCALA DI PRESTAZIONE</b>		
	PUNTEGGIO (P)	%
NEGATIVO	-1	$P \geq 120$
SUFFICIENTE	0	$90 \leq P < 120$
BUONO	3	$40 \leq P < 90$
OTTIMO	5	$P < 40$
	NOTE	-

#### **14. ADEMPIMENTI IN MATERIA DI REQUISITI MINIMI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

Per gli interventi di cui all'art. 2 della l.r. 24/2009, si precisa che gli ampliamenti inferiori al 20% della volumetria esistente non rientrano nell'ambito di applicazione della l.r. 21/2008. Per tali interventi i requisiti minimi di prestazione energetica sono stabiliti dalle norme vigenti a livello nazionale in materia di rendimento energetico nell'edilizia in attuazione della direttiva europea 2002/91/CE.

Gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della l.r. 24/2009 ricadono nell'ambito di applicazione della l.r. 21/2008 e pertanto sono soggetti al rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici stabiliti dalle delibere di Giunta regionale attuative della legge stessa.

Inoltre in tutti i casi in cui, indipendentemente dall'entità dell'ampliamento volumetrico, sono previsti interventi sull'impianto di climatizzazione invernale riconducibili alle due seguenti tipologie:

1. nuova installazione e ristrutturazione di impianti di climatizzazione invernale;
  2. sostituzione di generatori di calore;
- devono essere rispettati gli adempimenti di cui alle delibere di Giunta regionale attuative della l.r. 21/2008.

Si riassume nella tabella successiva quanto sopra specificato:

Classificazione interventi di cui alla LR n. 24/2009 "Piano Casa"	Adempimenti in materia di "requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"		Riferimento normativo
	Descrizione adempimento		
Ampliamento < 20% $V_E < 2.000 \text{ m}^3$ (Valutazione di sostenibilità ambientale non obbligatoria)	Gli elementi edilizi costituenti l'involucro della porzione ampliata devono rispettare i valori limite di trasmittanza (U).		Legislazione nazionale (D.Lgs 192/2005 e suoi decreti attuativi)
	Se, oltre all'ampliamento, l'intero edificio è sottoposto ad un intervento di ristrutturazione degli elementi d'involucro, questi devono rispettare i valori limite di trasmittanza (U).		
Ampliamento < 20% con creazione di una nuova unità immobiliare (Valutazione di sostenibilità ambientale obbligatoria)	Gli elementi edilizi costituenti l'involucro della porzione ampliata devono rispettare i valori limite di trasmittanza (U).		
Ampliamento < 20% $V_E > 2.000 \text{ m}^3$ (Valutazione di sostenibilità ambientale obbligatoria)	Gli elementi edilizi costituenti l'involucro della porzione ampliata devono rispettare i valori limite di trasmittanza (U).	Se la Superficie <sub>utile esistente</sub> < 1.000 m <sup>2</sup> e, oltre all'ampliamento, l'intero edificio è sottoposto ad un intervento di ristrutturazione integrale degli elementi d'involucro, anche questi ultimi devono rispettare i valori limite di trasmittanza (U).	
		Se la Superficie <sub>utile esistente</sub> > 1.000 m <sup>2</sup> e, oltre all'ampliamento, l'intero edificio è sottoposto ad un intervento di ristrutturazione integrale degli elementi d'involucro, devono essere verificati e rispettati i valori limite di EP <sub>f</sub> e EP <sub>e, invol</sub> per l'intero edificio	
Demolizione e ricostruzione con ampliamento superiore al 20% e fino al 35% o al 45% del $V_E$ . (Valutazione di sostenibilità ambientale obbligatoria)	In tutti i casi devono essere verificati e rispettati i valori limite di EP <sub>f</sub> e EP <sub>e, invol</sub> .		l.r. 21/2008 e sue DGR attuative