



Assessorat du Territoire et de l'Environnement
Assessorato Territorio e Ambiente

Ai Sindaci dei Comuni della Valle d'Aosta

LORO SEDI

Réf. n° – Prot. n. 10154 /TA
Vs/ réf. – Vs. rif. del
Ns/ réf. – Ns. rif. /TA del

Saint-Christophe, 160902

e, p.c.

Al Consiglio permanente degli enti locali
Piazza Narbonne, n. 16
11100 AOSTA

Oggetto: informativa circa l'applicazione della Legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 - *Misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta.*

Come è noto in data 18 agosto u.s., è entrata in vigore 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.*

La legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 nasce nel quadro dell'intesa formatasi in sede Conferenza unificata tra lo Stato e le Regioni e le Province autonome del 1° aprile 2009 da cui sono scaturite le leggi regionali che prevedono azioni di riqualificazione del patrimonio edilizio e di sostegno all'economia.

In sintesi, la l.r. 24/2009 detta misure di semplificazione delle procedure vigenti per la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio regionale e disciplina ulteriori incentivazioni volte a favorire il miglioramento della qualità degli edifici, quali l'efficienza energetica, la sostenibilità ambientale e l'utilizzo di fonti di energia alternative e rinnovabili, come meglio precisato nel documento allegato alla presente.

Gli indirizzi contenuti nell'intesa sancita tra lo Stato e le Regioni e le Province autonome sono stati tradotti dal legislatore regionale nel testo della l.r. 24/2009, rispettando le note peculiarità della realtà valdostana, come **la competenza primaria** in materia di urbanistica, **il patrimonio edilizio** caratterizzato dall'importante presenza di seconde case, **il territorio** ove l'urbanizzazione ha già occupato le aree idonee alla costruzione e quindi la necessità di recuperare e di migliorare l'utilizzo delle costruzioni esistenti per ridurre la pressione sulle aree libere; **la geomorfologia** ed il microclima che influenzano in maniera importante i requisiti dei fabbricati.

./.

IR/FB R:/DEL-URB/Let_circolare_lr-24-2009

Département du Territoire et de l'Environnement
Direction de l'Urbanisme
Dipartimento Territorio e Ambiente
Direzione Urbanistica

11020 Saint-Christophe
34, Grand Chemin
téléphone +39 0165272108
télécopie +39 0165272119

11020 Saint-Christophe
Grand Chemin, 34
telefono +39 0165272108
telefax +39 0165272119

urbanistica@regione.vda.it
www.regione.vda.it



Ciò premesso, la grande varietà di casi e di situazioni locali hanno consigliato di demandare alcuni aspetti più operativi all'elaborazione di provvedimenti attuativi della Giunta regionale che possano, nel concreto, meglio individuare le casistiche e definire aspetti applicativi.

A tal fine, l'articolo 11 della l.r. 24/2009 individua le fattispecie amministrative e gli elementi tecnici da tradurre, d'intesa con gli Enti locali, nella disciplina attuativa della legge. In particolare, si prevede che, con deliberazione della Giunta regionale, si individuino:

1. i criteri, i parametri e le condizioni che determinano:
 - a. il miglioramento della qualità degli edifici,
 - b. l'efficienza energetica,
 - c. la sostenibilità ambientale
 - d. l'utilizzo delle fonti di energia alternative e rinnovabili, relativamente agli interventi di cui agli articoli 3 e 4;
2. le misure di semplificazione per l'acquisizione dei titoli abilitativi consistenti, tra l'altro, nella definizione di procedure e modulistica standardizzate;
3. le 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 compatibilità ambientale dell'edificio;
4. le modalità applicative per l'individuazione del volume esistente di cui agli articoli 2, 3 e 4.

Si rende pertanto noto che, di fatto, la l.r. 24/2009 troverà piena efficacia solamente dopo l'emanazione dei provvedimenti previsti dall'articolo 11, poiché - senza di essi - non risultano definiti gli elementi essenziali per l'attuazione della legge regionale stessa.

Sarà quindi cura dello scrivente Assessorato procedere, con la massima celerità, nella concertazione con le strutture regionali e con i rappresentanti degli enti locali, che leggono per conoscenza, del contenuto dei provvedimenti attuativi di cui trattasi, affinché possano essere portati all'attenzione della Giunta regionale e, successivamente alla loro approvazione, adeguatamente diffusi.

Nel precisare che gli uffici competenti dello scrivente Assessorato restano comunque a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Allegato n. 1



L'ASSESSORE
(Manuela Zublena)

Nota esplicativa sulla legge regionale 4 agosto 2009, n. 24

Misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste. Modificazioni alle leggi regionali 6 aprile 1998, n. 11, e 27 maggio 1994, n. 18.

La Legge regionale 4 agosto 2009, n. 24, “Misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste. Modificazioni alle leggi regionali 6 aprile 1998, n. 11, e 27 maggio 1994, n. 18”, nasce nel quadro dell’iniziativa del governo e dell’intesa formatasi nella Conferenza unificata del 1 aprile 2009 che hanno dato il via ad una serie di leggi regionali che prevedono azioni di riqualificazione del patrimonio edilizio e di sostegno all’economia.

La l.r. 24/2009 detta misure di semplificazione delle procedure vigenti per la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio regionale e disciplina ulteriori incentivazioni volte a favorire:

1. il miglioramento della qualità degli edifici,
2. l’efficienza energetica,
3. la sostenibilità ambientale,
4. l’utilizzo di fonti di energia alternative e rinnovabili.

La legge regionale si cala nella realtà valdostana caratterizzata da alcune forti peculiarità:

- la competenza primaria in materia di urbanistica;
- un patrimonio edilizio caratterizzato dalla importante presenza di seconde case;
- un territorio ove l’urbanizzazione ha già occupato le aree idonee alla costruzione e quindi la necessità di recuperare e migliorare l’utilizzo delle costruzioni esistenti per ridurre la pressione sulle aree libere;
- un territorio caratterizzato da geomorfologia e microclima che influenzano in maniera importante i requisiti dei fabbricati e che richiedono pertanto un approccio locale pur nell’ambito di regole comuni.

AMBITO DI APPLICAZIONE

La legge regionale non si applica (art. 1, comma 2) a tutte le destinazioni d'uso previste all'art. 73 della LR 11/1998, ma solo alle:

- abitazioni permanenti, principali o temporanei, ivi comprese quelle destinate alla conduzione dell'azienda agricola seppur con limitazioni fissate dagli standard costruttivi e dei parametri per il dimensionamento dei fabbricati rurali e degli annessi definiti dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 22, della l.r. 11/1998
- attività produttive artigianali o commerciali di interesse prevalentemente locale escluso quelle industriali (perché si trovano spesso in contrasto con le destinazioni abitative del contesto in cui si trovano);
- attività produttive e commerciali non collocabili in contesti urbano-abitativi, ivi comprese quelle industriali in questo caso perché di norma si trovano in zone a ciò destinate dai PRG.
- alle attività turistiche e ricettive extra-alberghiere.

La legge definisce quindi tre livelli di intervento sulle unità immobiliari realizzabili in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai regolamenti edilizi:

1. aumento del 20 % del volume esistente (art. 2) per le sole unità immobiliari per le quali il titolo abilitativo edilizio sia stato acquisito entro il 31 dicembre 2008;
2. integrale demolizione e ricostruzione di edifici realizzati anteriormente al 31 dicembre 1989, con aumento fino al 35 per cento del volume esistente (art. 3);
3. integrale demolizione e ricostruzione di edifici realizzati anteriormente al 31 dicembre 1989 fino al 45 per cento del volume esistente ma solo nell'ambito dei programmi integrati, intese e delle concertazioni promossi dalla Regione o dai Comuni nonché nei PUD di iniziativa pubblica o privata (art. 4) .

CONDIZIONI PER GLI INTERVENTI

In relazione ai tre livelli di intervento ed ai corrispondenti benefici che ne derivano in termini di nuovo volume realizzabile sono state definite prescrizioni progressivamente più stringenti ovvero:

1. nel caso di aumento del 20 % realizzabile una sola volta, gli interventi sono assentibili nel rispetto della tecnica a condizioni che vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal piano regolatore generale comunale (PRG), e che siano garantite le prestazioni energetiche e igienico-sanitarie esistenti e la sostenibilità ambientale . Pur auspicando che gli interventi producano anche un significativo miglioramento delle prestazioni si è riscontrato come i casi reali siano molto differenziati e l'eventualità di porre ulteriori limitazioni avrebbe di fatto vanificato anche l'altro obiettivo della legge che è il riavvio delle iniziative di riuso del patrimonio esistente e quindi delle attività economiche facendo venir meno a volte tecnicamente a volte economicamente l'interesse e le possibilità di intervento.
2. nella ipotesi della integrale demolizione e ricostruzione degli edifici con aumento rispettivamente del 35% o del 45% del volume esistente a seconda che avvenga direttamente o nell'ambito di un piano, l'intervento è invece subordinato oltre che al rispetto delle destinazioni d'uso previste dal PRG, a condizione che si utilizzino:
 - a. criteri e tecniche di edilizia sostenibile,
 - b. fonti di energia alternative e rinnovabili
 - c. misure di risparmio delle risorse energetiche o idriche.

Tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto della vigente normativa relativa alla stabilità degli edifici, e di ogni altra normativa tecnica (impianti, accessibilità).

MISURE DI SEMPLIFICAZIONE

Dopo aver circoscritto le destinazioni d'uso (art. 1), i tipi di intervento e le condizioni tecniche (artt. 2, 3 e 4) a cui devono sottostare le iniziative avviate con la legge in oggetto, la legge prevede alcune misure di semplificazione procedimentale.

Tenuto conto dell'esigenza di poter governare il territorio per le peculiarità evidenziate poc'anzi, e preso atto della situazione ottimale relativamente ai tempi dei procedimenti nel territorio regionale, la legge regionale prevede quale misura di semplificazione quella destinata a favorire l'abitazione principale o permanente (prima casa) prevedendo che gli interventi di ampliamento (art. 2) siano realizzabili con semplice DIA (art. 5, commi 1).

Per gli altri interventi rimane invece la previsione della concessione edilizia o titolo unico se attività soggetta alla legge regionale 11/2003.

Con il medesimo intento di favorire l'abitazione principale o permanente, nel caso di onerosità degli interventi viene prevista un'ulteriore riduzione degli oneri che è prevista in misura pari al 50% di quelli normalmente dovuti ai sensi dell'art. 64 della l.r. 11/1998 (art. 7, comma 3).

La semplificazione più significativa ed impegnativa viene invece prevista, nella decisione di porre come obiettivo della legge la costituzione di una banca dati (art. 12) che, oltre a consentire un monitoraggio degli effetti della legge consentirà di fornire servizi ai cittadini e di accelerare i procedimenti delle amministrazioni.

Strettamente correlata alla previsione di una banca dati informatizzata è la previsione (art. 11, comma 1) di prevedere attraverso uno o più provvedimenti della Giunta regionale le misure di semplificazione per l'acquisizione dei titoli abilitativi consistenti, tra l'altro, nella definizione di procedure e modulistica standardizzate che dovrebbero garantire l'uso condiviso di un sistema informatico nonché nella decisione di stabilire in modo unitario per l'intero territorio regionale, mediante la medesima deliberazione della Giunta regionale, le modalità applicative per l'individuazione del volume esistente di cui agli articoli 2, 3 e 4.

Per quanto riguarda una ulteriore misura di semplificazione molto specifica (art. 6, comma 3) si evidenzia che relativamente agli immobili di cui all'articolo 12, comma 1, del d.lgs. 42/2004¹, essendo gli interventi subordinati alla previa verifica dell'interesse culturale da parte della struttura regionale competente in materia di tutela di beni paesaggistici e architettonici, la legge pone un termine abbreviato affinché il procedimento di verifica si concluda entro novanta giorni dal ricevimento della relativa richiesta, in caso contrario decorsi inutilmente i 90 giorni l'intervento deve intendersi consentito.

¹ Articolo 12 *Verifica dell'interesse culturale*

1. Le cose immobili e mobili indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, sono sottoposte alle disposizioni del presente Titolo fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2.
2. I competenti organi del Ministero, d'ufficio o su richiesta formulata dai soggetti cui le cose appartengono e corredata dai relativi dati conoscitivi, verificano la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico nelle cose di cui al comma 1, sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal Ministero medesimo al fine di assicurare uniformità di valutazione.

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO-CULTURALE

La legge regionale disciplinando interventi sul patrimonio edilizio esistente tiene conto che questo patrimonio, pur assolvendo ad esigenze abitative primarie, è a volte costituito da costruzioni di scarso pregio realizzate in momenti in cui non vi erano, ad esempio, disposizioni che garantissero il risparmio energetico o che stabilivano particolari attenzioni all'ambiente ed al paesaggio, ma dall'altra invece che esiste un patrimonio storico di valore, che si è via via ampliato anche grazie alla azione di ricerca della Regione (es. architettura rurale) sul quale va posta una attenzione particolare.

La legge regionale vuole creare una occasione anche per questa parte dell'edificato di pregio in modo che non risulti persino più penalizzato per il fatto che le risorse verranno utilizzate e dirottate sugli altri edifici.

A garanzia dei valori storici ed architettonici è previsto che non sia possibile intervenire sulle unità immobiliari:

1. **oggetto di notifica** ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (art. 6, comma 2, lett. b));
2. classificate dagli strumenti urbanistici generali come **monumento o documento** (art. 6, comma 2, lett. c));,
3. classificate dagli strumenti urbanistici generali di **pregio** limitatamente agli interventi di demolizione e ricostruzione di cui agli art. 3 e 4 (art. 6, comma 2, lett. c)), mentre per gli interventi di ampliamento di cui all'art. 2, questi sono ammessi purchè non incidano sulla complessiva tipologia originaria del fabbricato e previo parere favorevole delle strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio (art. 2, comma 6).
4. poste nei centri storici (zone A), in assenza della classificazione degli edifici di cui all'articolo 52 della l.r. 11/1998 (art. 2, comma 6, lett. d)).

AREE VINCOLATE

La legge regionale affronta (art. 6) poi la tematica molto diffusa in Valle'd'Aosta relativa agli ambiti inedificabili o delle zone a protezione speciale, stabilendo che in questo caso gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono ammissibili solo se coerenti con le disposizioni specifiche ad ogni tipologia di vincolo e nel rispetto delle relativa

disciplina previo rilascio dei pareri, delle autorizzazioni o degli assensi, comunque denominati, da parte delle autorità preposte alla tutela dei predetti vincoli.

Tali aree vengono individuate in :

- a) aree gravate da vincolo di inedificabilità di cui al titolo V, capo I, della l.r. 11/1998;
- b) aree insistenti nei parchi nazionali o regionali o nelle aree naturali protette;
- c) altre aree soggette a vincoli.

IMMOBILI ABUSIVI

La legge regionale stabilisce che gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 non sono consentiti sulle unità immobiliari anche parzialmente abusive, nonché su quelle che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico o dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo (art. 6, comma 2, lett. a)).

VIGILANZA

Al fine di poter assicurare che gli effetti della legge siano quelli che ne hanno determinato l'emanazione, la legge regionale prevede alcune azioni di monitoraggio e controllo.

In particolare la legge assegna al Comune (art. 7), per gli immobili non vincolati in quanto per gli altri vi è l'obbligo di parere delle strutture competenti, la facoltà, entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza, di imporre modalità costruttive al fine del rispetto delle normative tecniche di settore.

I Comuni inoltre stabiliscono modalità di controllo in merito alla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto dichiarato nella documentazione tecnica, tale controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno il 20 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione (art. 8, comma 2).

MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI PRODOTTI DALLA LEGGE

Non poteva mancare nella legge una previsione di verifica per poter valutare gli effetti prodotti dalle nuove disposizioni. Tale azione si esplica secondo due direttive.

La prima (art. 8, comma 1) prevede che i Comuni provvedano a verificare ogni anno la situazione di adeguatezza degli standard urbanistici, a seguito della realizzazione degli interventi, anche apportando le eventuali variazioni allo strumento urbanistico generale al fine di garantirne il rispetto.

La seconda consiste nella previsione di un continuo monitoraggio da effettuarsi, come già detto, mediante una banca dati realizzata d'intesa tra Regione ed enti locali, al fine di poter predisporre una relazione entro 36 mesi dall'entrata in vigore e consentire al Consiglio regionale di valutare eventuali modifiche al testo normativo (art. 14).

NORME PARTICOLARI

La legge coglie l'occasione per disciplinare alcune situazioni particolari del quadro normativo legato alla valorizzazione del patrimonio edilizio e alla incentivazioni di fonti di energia rinnovabili.

La prima previsione (art. 9) riguarda il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari² degli immobili di proprietà degli enti locali che a decorrere dal 2010 sarà allegato al bilancio. L'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica. La deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del Piano costituisce variante allo strumento urbanistico generale e consente una procedura semplificata per l'alienazione di immobili non più necessari all'espletamento delle funzioni pubbliche.

² previsto dall'articolo 58, comma 1, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133

La seconda previsione (art. 18)³ intende risolvere alcune problematiche tecniche che frenano la diffusione dell'utilizzo del GPL quale fonte di energia alternativa e meno inquinante. La legge regionale prevede di conseguenza che l'installazione di serbatoi di gas di petrolio liquefatto (GPL) di capacità complessiva non superiore a 13 mc. sia soggetta a denuncia di inizio dell'attività, fatti salvi i pareri previsti dalla normativa vigente in materia di vincoli archeologici, idrogeologici e ambiti inedificabili. Il DDL introduce quindi alcune modifiche a disposizioni della lr 11/1998 per consentirne l'installazione in adiacenza alla viabilità delegificando la necessità di acquisire il parere in merito alla tutela del paesaggio quando interrati.

Per consentire la realizzazione di interventi di coibentazioni interna la legge regionale introduce (art. 2, comma 7) la possibilità di realizzare solo nei casi di ampliamento di cui all'art. 2 , altezze interne utili dei locali di abitazione ridotte fino a 15 centimetri rispetto alle altezze minime previste dall'articolo 95, comma 1, della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11.

L'art. 17, è stato infine previsto, sempre nello spirito di favorire il recupero degli immobili di valore ma al fine di garantirne la salvaguardia che nell'effettuazione di opere di restauro o di rinnovamento funzionale di edifici non aventi destinazione abitativa e oggetto di notifica ai sensi del d.lgs. 42/2004, o classificate come monumento o documento dagli strumenti urbanistici generali, sia consentito mantenere l'altezza interna utile esistente solo nel caso in cui siano comunque garantiti i requisiti igienico-sanitari e gli edifici siano destinati ad un uso esclusivamente abitativo a carattere temporaneo. Tale previsione normativa da un lato consentendo il mantenimento della altezze esistenti evita la necessità di demolire e ricostruire gli orizzontamenti per l'adeguamento alle altezze stabilite consentendo di tutelare il valore intrinseco del manufatto(es rascard) dall'altra ne limita l'utilizzo al caso di abitazioni ad uso temporaneo, ritenendo non congrua una occupazione abitativa permanente in questo caso.

³ Modifica dell'articolo 40 della l.r. 11/1998 e della legge regionale 27 maggio 1994, n. 18 (Deleghe ai Comuni della Valle d'Aosta di funzioni amministrative in materia di tutela del paesaggio).

ATTUAZIONE DELLA LEGGE

Come fin qui illustrato la legge affronta una serie di tematiche di estrema delicatezza e trasversalità. La grande varietà di casi e situazioni locali hanno consigliato di demandare alcuni aspetti più operativi alla elaborazione di alcuni provvedimenti attuativi della Giunta regionale che possano nel concreto meglio individuare le casistiche e definire aspetti applicativi.

A tal fine l'art. 11 individua i casi e gli obiettivi da raggiungere, d'intesa con gli Enti locali, con la disciplina attuativa della legge.

In particolare si prevede che i provvedimenti di attuazione individuino:

1. i criteri, i parametri e le condizioni che determinano:
 - a. il miglioramento della qualità degli edifici,
 - b. l'efficienza energetica,
 - c. la sostenibilità ambientale
 - d. l'utilizzo delle fonti di energia alternative e rinnovabili, relativamente agli interventi di cui agli articoli 3 e 4;
2. le misure di semplificazione per l'acquisizione dei titoli abilitativi consistenti, tra l'altro, nella definizione di procedure e modulistica standardizzate;
3. 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 compatibilità ambientale dell'edificio;
4. le modalità applicative per l'individuazione del volume esistente di cui agli articoli 2, 3 e 4.

A tal proposito si informa che la legge regionale 24/2009 troverà applicazione solo dopo l'emanazione dei provvedimenti previsti all'art. 11 della legge regionale in quanto senza di essi non risultano definiti gli elementi essenziali per la sua applicazione.