

**TESTO COORDINATO DELLA LEGGE REGIONALE 28 DICEMBRE 2009, N. 19**  
*“Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente,  
per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa”.*

LETTURA SEMPLIFICATA DELLA NORMA

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
1	1	<p><b><u>Obiettivi della legge</u></b></p> <p>1. La presente legge è finalizzata:</p> <p>a) al contrasto della crisi economica e alla tutela dei livelli occupazionali, attraverso il rilancio delle attività edilizie nel rispetto degli indirizzi di cui alla legge regionale 13 ottobre 2008, n.13 (Piano territoriale regionale), e al miglioramento della qualità urbana ed edilizia utilizzando criteri di sostenibilità nella progettazione con particolare riferimento alle tecnologie passive ed ecosostenibili;</p> <p>b) a favorire l'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili, al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente e del suo sviluppo funzionale nonché alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico;</p> <p>c) a incrementare, in risposta anche ai bisogni abitativi delle famiglie in condizioni di particolare disagio economico e sociale, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica e privata anche attraverso la riqualificazione di aree urbane degradate o esposte a particolari rischi ambientali e sociali assicurando le condizioni di salvaguardia del patrimonio storico, artistico, paesaggistico e culturale;</p> <p>d) <i>abrogata</i>.</p>	<p>Pubblicata sul B.U.R.C. n°5 bis del 10.11.2008</p> <p>L'abrogazione riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche.</p>
1	2	<p>2. A questi fini sono disciplinati interventi di incremento volumetrico e di superfici coperte entro i limiti di cui agli articoli successivi e</p>	

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
		<p>interventi di riqualificazione delle aree urbane degradate di cui all'articolo 7, da attuare con procedure amministrative semplificate e sempre nel rispetto della salute, dell'igiene e della sicurezza dei luoghi di lavoro.</p>	
2	1	<p><b>Definizioni</b></p> <p>1. Ai fini della presente legge si fa riferimento alle seguenti definizioni:</p> <p>a) per aree urbane degradate si intendono quelle compromesse, abbandonate, a basso livello di naturalità, dismesse o improduttive in ambiti urbani ed in territori marginali e periferici in coerenza al Piano territoriale regionale (PTR) di cui alla legge regionale 13/2008;</p> <p>b) per edifici residenziali si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente <i>nonché gli edifici rurali, ubicati fuori dalle zone classificate agricole, anche se destinati parzialmente ad uso abitativo;</i></p> <p>c) <i>la prevalenza dell'uso residenziale è determinata nella misura minima del cinquantacinque per cento del volume esistente dell'intero edificio; la prevalenza dell'uso residenziale fuori dall'ambito delle zone agricole e produttive è determinata nella misura minima del settanta per cento dell'utilizzo dell'intero edificio;</i></p>	<p>La definizione è stata desunta dalla L.R. n°13/2008.</p> <p>La norma, così come modificata, permette di intervenire su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifici a prevalente uso residenziale (ovunque siano essi ubicati, escluse le aree di cui al succ. art.3);</li> <li>- Edifici rurali anche se parzialmente destinati ad uso abitativo, ubicati fuori dalle zone classificate agricole.</li> </ul> <p>L'inciso "<i>ubicati fuori dalle zone classificate agricole</i>" riguarda solo gli edifici rurali. Per i fabbricati in zona agricola si procede a norma del succ. art. 6-bis.</p> <p>Per gli edifici rurali fuori dalle zone agricole, la norma si applica anche quando la percentuale di residenzialità sia inferiore alle sogli di cui al successivo punto c)</p> <p><u>La prima parte della norma è esplicita e si riferisce chiaramente al volume.</u> La seconda parte, invece, fa riferimento all'<i>utilizzo</i> ed esclude gli ambiti delle <i>zone agricole e produttive</i>. <u>La seconda parte fa riferimento comunque al volume</u>, per quanto non sia scritto in modo esplicito. Infatti, sebbene si parli di "utilizzo", nel testo della norma non vi è alcun altro parametro, all'infuori del volume, che peraltro è il parametro ricorrente di tutto l'impianto normativo.</p>

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
		<p>d) per superficie lorda dell'unità immobiliare si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascuna unità il cui volume, fuori terra, abbia un' altezza media interna netta non inferiore a metri 2,40;</p> <p>e) <i>per volumetria esistente si intende la volumetria lorda già edificata o in corso di edificazione, o ultimata ma non ancora dotata di certificato di agibilità, o edificabile ai sensi della normativa vigente;</i></p> <p>f) <i>la volumetria lorda da assentire non comprende i volumi tecnici, i collegamenti verticali (vani scale, vani ascensori) ed altri spazi comuni, necessari a</i></p>	<p>La norma si interpreta in senso letterale. Si evidenzia che la altezza media interna netta non inferiore a m. 2,40 deve essere verificata computando solo le altezze nette delle porzioni dell'unità immobiliare fuori terra</p> <p>La prima parte della norma si interpreta con facilità in senso letterale. L'ultima parte (isolata la restante) ci dà questa definizione: <i>per volumetria esistente si intende la volumetria lorda ... edificabile ai sensi della normativa vigente.</i> L'interpretazione è che si possa fare riferimento anche alla volumetria massima insediabile in applicazione dell'indice fondiario della norma urbanistica vigente. Non dimentichiamo che la norma vige per un periodo di 18 mesi nei quali essa costituisce deroga agli strumenti urbanistici. Ovviamente ci deve comunque essere un fabbricato (costruito o in costruzione) regolarmente assentito). Facciamo due esempi di possibile richiesta di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>ampliamento</u>: un fabbricato di 600 mc in corso di costruzione, su un lotto di 1000 mq con indice fondiario pari a 1mc/mq, nei 18 mesi di vigenza del "Piano Casa", <u>può essere ampliato</u> fino ad un massimo di 1200 mc., sempre che ricorrano le condizioni per applicare l'art. 4 della norma</li> <li>- <u>demolizione e ricostruzione</u>: un fabbricato esistente di 600 mc , su un lotto pertinenziale di 1000 mq con indice fondiario pari a 1mc/mq, nei 18 mesi di vigenza del "Piano Casa", <u>può essere demolito e ricostruito</u> fino al limite di 1350 mc. , sempre che ricorrano le condizioni per applicare l'art. 5 della norma</li> </ul> <p>In ogni caso vanno verificati e non possono essere derogati i parametri edilizi di cui al D.M. 1444/68 per la zona omogenea di che trattasi.</p> <p>Inoltre per <u>volumetria lorda dell'edificio esistente</u> si intende il volume del solido dell'involucro lordo edilizio fuori terra, per come geometricamente definito</p>

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
		<p><i>garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia;</i></p> <p>g) <i>per aree urbanizzate si intendono quelle dotate di opere di urbanizzazione primaria comprese le fognature di tipo statico regolarmente assentite e per le quali vi è la previsione da parte del comune nel piano triennale delle opere pubbliche.</i></p> <p>h) <i>Abrogata.</i></p>	<p>La volumetria lorda, alla quale si applicano le detrazioni di volume (per scale comuni, ecc.), è solo quella <u>da assentire, cioè da concedere, autorizzare, non quella già autorizzata</u> (già edificata o in corso di costruzione). Se ciò non fosse, potrebbero risulterne incrementi volumetrici (artt. 4 e 5) maggiori di quelli massimi consentiti (20% e 35%).</p> <p>E' chiaro che la norma prevede due diverse modalità di calcolo, rispettivamente, della volumetria già edificata e della volumetria da assentire con il progetto da presentare, non congruenti tra di loro: ai due criteri diversi, dunque, occorre riferirsi nella predisposizione ed autorizzazione dei progetti, per calcolare e comparare i valori della volumetria esistente e della volumetria di progetto.</p> <p>La norma si interpreta in senso letterale. Si noti come il legislatore non abbia specificato le opere di urbanizzazione primaria ad esclusione della sola fognatura, che quindi deve obbligatoriamente esserci.</p> <p>La norma abrogata riguardava distanze minime e altezze massime dei fabbricati. La nuova norma fa riferimento esclusivo al D.M. 1444/1968.</p>
2bis		<p><b><u>Disciplina per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico</u></b></p>	<p>Sulla norma pende giudizio della Corte Costituzionale Ad oggi la Regione non ha adottato alcun proprio provvedimento</p>
3	1	<p><b><u>Casi di esclusione</u></b></p> <p>1. Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5, 6-bis e 7 non possono essere realizzati su edifici che al momento della presentazione della Denuncia di inizio di attività di edilizia (DIA) o della richiesta del permesso a costruire risultano:</p>	<p>Il titolo abilitativo deve essere posseduto al momento della presentazione della richiesta del permesso di costruire o DIA relativa alla l.r. n. 19/2009, come aggiornata e modificata con la l,r, n, 01/2011 ed in particolare pr quanto specificato al comma 1 dell'art. 12 bis. La nuova disposizione modifica in modo sostanziale la norma originaria, in quanto i requisiti di accessibilità non fanno più riferimento alla data di entrata in vigore della legge (30 dicembre 2009) bensì vanno riferiti alla data di presentazione della richiesta di accesso ai benefici di legge.</p>

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
		<p>a) realizzati in assenza o in difformità al titolo <i>abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria</i>;</p> <p>b) collocati all'interno di zone territoriali omogenee di cui alla lettera A) dell'articolo 2 del decreto ministeriale n.1444/1968 o ad esse assimilabili così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali, <i>ad eccezione degli edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi cinquanta anni qualora non rientrino in altri casi di esclusione ai sensi del presente articolo</i>;</p> <p>c) definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, <i>ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137), dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta</i>;</p> <p>d) <i>collocati nelle aree di inedificabilità assoluta ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, e nelle aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali, fluviali secondo le disposizioni dell'articolo 142 del medesimo decreto legislativo, a tutela ed interesse della difesa militare e della sicurezza interna</i>;</p> <p>e) collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone A e B, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente per</p>	<p>L'avvenuto rilascio della concessione in sanatoria (ad es. per fabbricati per i quali è stato chiesto il condono) è <i>conditio sine qua non</i>. Per le pratiche di condono non ancora definite è quindi indispensabile che vi si provveda entro i termini consentiti per l'istanza a norma della presente legge (18 mesi).</p> <p>Nel richiamato D.M. 444/968 all'art.2 si legge "A) <i>le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi</i>". L'eccezione riguarda chiaramente singoli fabbricati.</p> <p>L'articolo esclude chiaramente gli edifici vincolati ai sensi delle norme citate.</p> <p>Si parla chiaramente di <i>aree di inedificabilità assoluta</i>; tale specifica restrizione fa salva la possibilità che si possa intervenire su fabbricati compresi nelle fasce di rispetto (ad es. m. 150 dai fiumi) ma fuori dalle aree di inedificabilità assoluta. N.B. Il termine <i>inedificabilità assoluta</i> non è in diretta relazione al D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, nel quale tale accezione non ricorre. Il riferimento è piuttosto agli Strumenti Urbanistici locali.</p>

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
		<p>dette aree sono fatti salvi per le zone B quelli previsti all'articolo 4;</p> <p>f) collocati all'interno di aree dichiarate a <i>pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato</i>, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti di pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni;</p> <p>g) collocati all'interno della zona rossa di cui alla legge regionale 10 dicembre 2003, n.21 (Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area Vesuviana).</p>	
3	2	<p><i>2. Oltre che nei casi di cui al comma 1, le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 7 non si applicano nelle Aree di sviluppo industriale (ASI), nei Piani di insediamenti produttivi (PIP) e nelle zone agricole che non siano urbanizzate.</i></p>	<p>All'art.2 è riportata la definizione di aree urbanizzate. Quindi è relativamente facile individuare le zone agricole non urbanizzate.</p>
4	1	<p><b>Interventi straordinari di ampliamento</b></p> <p><i>1. In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito, per uso abitativo, l'ampliamento fino al venti per cento della volumetria esistente per i seguenti edifici:</i></p> <p>a) edifici residenziali uni-bifamiliari;</p> <p>b) edifici di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;</p> <p>c) edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto.</p>	<p>E' sufficiente che risulti soddisfatta anche una sola delle tre tipologie di edifici. Nella norma, infatti, non è riscontrabile alcun riferimento alla verifica contemporanea delle tre condizioni.</p>

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
4	2	<p>2. L'ampliamento di cui al comma 1 è consentito:</p> <p><i>a) su edifici residenziali come definiti all'articolo 2, comma 1, la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo;</i></p> <p>b) per interventi che non modificano la destinazione d'uso degli edifici interessati, fatta eccezione per quelli di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b);</p> <p>c) su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati <i>di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968;</i></p> <p>d) su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica e da frana elevata o molto elevata;</p> <p>e) su edifici ubicati in aree esterne a quelle definite ad alto rischio vulcanico;</p> <p><i>f) su edifici esistenti ubicati nelle aree sottoposte alla disposizioni di cui all'articolo 338, comma 7, del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie) e successive modifiche, nei limiti di tale disciplina;</i></p> <p><i>g) su edifici regolarmente autorizzati ma non ancora ultimati alla data di entrata in vigore della</i></p>	<p>La destinazione residenziale (ad es. nelle aree omogenee B e C) si associa ad altre destinazioni compatibili con l'uso abitativo quali negozi, botteghe artigianali, studi professionali ecc..</p> <p>È, quindi, possibile cambiare la destinazione d'uso per gli <u>edifici a prevalente destinazione residenziale</u> e per gli edifici rurali fuori dalle zone agricole.</p> <p>Nella versione originale della L.R. 19/2009 mancava il riferimento al D.M. 1444/1968. Pertanto è possibile derogare dalle distanze minime ed altezze massime previste dallo strumento urbanistico vigente, ma non da quelle previste dal richiamato D.M. 1444/68 per la zona omogenea in cui ricade l'edificio.</p> <p>Si ribadisce che non si può intervenire su edifici ubicati in aree a rischio idraulico, idrogeologico, vulcanico ecc..</p> <p>La norma si riferisce alla fascia di rispetto dei cimiteri.</p> <p>Chiaramente non si riferisce a tutti gli edifici in corso di costruzione ma solo a quelli di cui ai commi precedenti.</p>

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
		<i>presente legge;</i>	
4	3	3. Per gli edifici a prevalente destinazione residenziale, nel rispetto delle prescrizioni obbligatorie di cui al comma 4, è consentita, in alternativa all'ampliamento della volumetria esistente, la modifica di destinazione d'uso da volumetria esistente non residenziale a volumetria residenziale per una quantità massima del venti per cento.	Qui la legge tratta nello specifico gli edifici a prevalente destinazione residenziale, così come definiti all'art.2 co. lett. c). La norma consente che si possa cambiare la destinazione d'uso in alternativa all'ampliamento. Per quanto detto al comma precedente, il mutamento di destinazione d'uso è tecnicamente possibile, in alternativa all'ampliamento, per gli edifici presi in esame, <u>tranne che per quegli edifici che sono già interamente abitativi</u> (dove in pratica non vi è nulla da mutare) e <u>quelli prevalentemente produttivi</u> , esclusi dalla norma, salvo quanto disposto al succ. comma 7.
4	4	4. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori: a) l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dalla Giunta regionale sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare Documento unico di regolarità contributiva (DURC). In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'articolo 25(R) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia -Testo A), dell'intervento realizzato;  b) la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;	"essere realizzati da una ditta" non significa che l'impresa esecutrice debba essere unica.  E' bene chiarire che occorre riferirsi a quanto disposto dalla normativa vigente per le costruzioni in zona sismica, D.M. 2008. In particolare in caso di ampliamento realizzato con un corpo di fabbrica ex



Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
		c) <i>abrogata.</i>	<p>novo e, con giunto sismico, in aderenza al corpo esistente, occorre che il solo corpo da costruire sia conforme alle predette norme previste per le nuove costruzioni.</p> <p>In caso di ampliamento del corpo dell'edificio esistente va effettuata la valutazione della sicurezza, come anche previsto dall'art. 9 successivo, distinguendo tra i casi di sopraelevazione, di completamento e/o di ampliamento di volumi esistenti con o senza interventi strutturali, di modifiche della sola destinazione d'uso.</p> <p>Per le diverse fattispecie occorre riferirsi a quanto previsto nelle richiamate norme tecniche D.M. 2088.</p> <p>E' evidente che in caso di ampliamento ottenuto con un corpo di fabbrica ex novo aggiuntivo, poiché il titolo abilitativo ricomprende anche la porzione di fabbricato esistente, la valutazione della sicurezza sarà riferita alla costruzione ex novo ( il cui progetto strutturale, si ripete, deve essere redatto e depositato ai sensi del D.M. 2008 e della L.R. 9/1983 per come modificata dall'art. 10 della presente legge) ed anche alla porzione preesistente, specificando e relazionando che non vi sono modifiche che interessano o modificano la situazione dello stato esistente.</p> <p>La norma abrogata riguarda le barriere architettoniche.</p>
4	5	5. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi della presente legge, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.	Si noti che il blocco per cinque anni del mutamento di destinazione d'uso non riguarda solo la parte ampliata riguarda bensì l'intero edificio o la parte di esso sul quale è stato effettuato l'ampliamento.
4	6	6. L'ampliamento non può essere realizzato su edifici residenziali privi del relativo accatastamento ovvero per i quali al momento della richiesta dell'ampliamento non sia in corso la procedura di accatastamento. L'ampliamento non può essere realizzato, altresì, in aree individuate, dai comuni provvisti di strumenti urbanistici generali vigenti, con provvedimento di consiglio comunale motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio, nel termine perentorio di sessanta giorni decorrenti dalla	<p>Il requisito dell'accatastamento è un altro di quelli dai quali non si può prescindere per realizzare l'ampliamento. Ovviamente, per gli edifici in corso di costruzione per accatastamento deve intendersi il deposito del tipo mappale.</p> <p>Vedi in caso di edificio assentito ma in corso di costruzione e quindi non accatastabile</p> <p>Il Consiglio Comunale può individuare ulteriori restrizioni nell'applicazione della norma, purché esse siano adeguatamente motivate da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio.</p>

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
		data di entrata in vigore della presente legge.	
4	7	<p><i>7. E' consentito su edifici non residenziali regolarmente assentiti, destinati ad attività produttive, commerciali, turistico-ricettive e di servizi, fermi restando i casi di esclusione dell'articolo 3 della presente legge, la realizzazione di opere interne finalizzate all'utilizzo di volumi esistenti nell'ambito dell'attività autorizzata, per la riqualificazione e l'adeguamento delle strutture esistenti, anche attraverso il cambio di destinazione d'uso, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti. I medesimi interventi possono attuarsi all'interno di unità immobiliari aventi una superficie non superiore a cinquecento metri quadrati, non devono in alcun modo incidere sulla sagoma e sui prospetti dell'edificio, né costituire unità immobiliari successivamente frazionabili.</i></p>	<p>E' necessario tener presenti le definizioni di cui al prec. Art.2 comma 1 lett. b) e c), nonché le esclusioni di cui al prec. Art.3.</p> <p>La L.R. in esame definisce gli <i>edifici residenziali</i>, stabilendo anche le percentuali di "residenzialità", ma non definisce gli <i>edifici non residenziali</i>. La mancata esplicita definizione si concilia con il comma in esame solo se si considera la definizione di <i>edifici non residenziali</i> inutile in quanto derivata, per esclusione, da quella di <i>edifici residenziali</i>. In ragione di ciò, la categoria degli edifici che non rientrano nella definizione di cui al prec. Art.2 comma 1 lett. c) e che non risultano esclusi a norma del prec. Art.3, viene trattata dal comma in esame.</p> <p>Pertanto la norma del presente articolo si applica sia ad edifici esistenti destinati totalmente ad attività produttive, commerciali, turistico-ricettive e di servizi, sia ad edifici a destinazione residenziale con "percentuale di residenzialità" inferiore a quella di cui al prec. art.2 comma 1 lett. b) e c) e che abbiano anche porzioni destinate ad attività produttive, commerciali, turistico-ricettive. Non è escluso il cambio di destinazione ad uso residenziale, nell'ambito delle destinazioni ed attività già autorizzate e non vi è limite di cubatura, di numero di piani fuori terra o di tipologia per l'applicazione della norma prevista dal presente articolo, oltre alle limitazioni previste nell'ultimo comma del medesimo articolo.</p> <p>La seconda parte della norma, invero, sebbene articolata con sintassi ambigua, si riferisce sempre alla stessa categoria di edifici, stabilendo i limiti da considerare ai fini degli interventi esplicitati nella prima parte.</p>
5	1	<p><b><u>Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione</u></b></p> <p>1. In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito l'aumento, entro il limite del trentacinque per cento, della volumetria esistente degli edifici residenziali per interventi di demolizione e ricostruzione, <i>da realizzarsi all'interno dell'area nella quale l'edificio esistente è ubicato, di proprietà del soggetto richiedente</i></p>	<p>Il bonus volumetrico concesso dalla norma è applicabile ad interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.</p> <p>Nel successivo art. 7 comma 8bis si prendono in esame edifici diruti o ruderi.</p> <p>L'intervento di ricostruzione può essere effettuato, a prescindere dalla corte del fabbricato da demolire, nell'intero ambito dell'area di proprietà del richiedente.</p>

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
5	2	<p>L'aumento di cui al comma 1 è consentito:</p> <p>a) <i>nel caso di</i> edifici a destinazione abitativa ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo;</p> <p>b) per interventi che non modificano la destinazione d'uso prevalente degli edifici interessati;</p> <p>c) <i>nel caso di</i> edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati;</p> <p>d) su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a <i>pericolosità o rischio idraulico</i> e da frana elevata o molto elevata;</p> <p>e) su edifici ubicati in aree esterne a quelle definite ad alto rischio vulcanico</p>	<p>E' più semplice escludere quelle incompatibili con la destinazione (di zona) residenziale, già definite dalle norme nazionali e locali. Tutte le altre risultano compatibili.</p> <p>Così come definita dalla norma in esame al precedente art.2.</p> <p>Così come imposte dal D.M. 1444/1968 per le aree omogenee in cui ricade l'edificio</p> <p>Richiama i casi di esclusione di cui al precedente art.3.</p>
5	3	<p>Il numero delle unità immobiliari residenziali originariamente esistenti può variare, purché le eventuali unità immobiliari aggiuntive abbiano una superficie utile non inferiore a sessanta metri quadrati.</p>	<p>Norma tesa chiaramente ad evitare la moltiplicazione speculativa di alloggi.</p>
5	4	<p><i>abrogato</i></p>	<p>La norma abrogata riguardava gli incrementi di altezza del 20%.</p>
5	5	<p>Per la realizzazione dell'aumento è obbligatorio:</p> <p>a) l'utilizzo di tecniche costruttive, anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico- ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla normativa vigente. L'utilizzo</p>	<p>La norma replica le stesse condizioni di cui all'art.4 comma 4.</p>

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
		<p>delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dalla Giunta regionale sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare DURC. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'articolo 25(R) del decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001, dell'intervento realizzato;</p> <p>b) il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al decreto ministeriale n.236/1989, attuativo della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);</p> <p>c) la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica</p>	<p>Si noti come in questo caso le norme sul superamento delle barriere architettoniche siano rimaste.</p> <p>Condizione obbligata dalle normative previdenti.</p>
5	6	<p>Per gli edifici residenziali e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'aumento ai sensi della presente legge, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori</p>	<p>Condizione analoga a quella dell'art.4 comma 5.</p>
5	7	<p>L'aumento non può essere realizzato su edifici residenziali privi di relativo accatastamento ovvero per i quali al momento della richiesta dell'ampliamento non sia in corso la procedura di accatastamento. L'aumento non può essere realizzato, altresì, in aree individuate, dai comuni provvisti di strumenti urbanistici generali vigenti, con provvedimento di consiglio comunale motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio, nel termine perentorio di</p>	<p>Condizione analoga a quella dell'art.4 comma 6.</p>

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
		sessanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente legge	
5	8	<i>Negli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, a parità di volume, di cui al comma 1 del presente articolo, possono essere mantenute le distanze già esistenti da edifici fronteggianti, qualora inferiori a quelle prescritte per le nuove edificazioni dalla normativa vigente</i>	Il rilievo della norma sta nel fatto che, nel caso di demolizione e ricostruzione <u>senza incremento volumetrico</u> , si possono mantenere le distanze esistenti (ancorché inferiori a quelle di legge) <u>ma non c'è alcun obbligo di conservazione della sagoma o dell'altezza esistenti</u> .
6	1	<b><u>Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio privato</u></b> <i>Ad istanza del proprietario dell'immobile, previo accordo con l'amministrazione comunale, è incentivata la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana destinati ad edilizia residenziale caratterizzata da elevati livelli di sostenibilità ambientale ed energetica.</i>	
6	2	<i>L'assessorato competente annualmente provvede all'emanazione di specifico bando rivolto ai comuni con criteri di individuazione dei beneficiari, l'entità dei contributi, le modalità di convenzionamento con i comuni stessi ed i criteri per la verifica della qualità degli interventi.</i>	Gli interventi previsti dal comma 1 e 2 sono cumulabili.
6	3	<i>La individuazione dei criteri è disciplinata dalla vigente normativa statale e regionale in materia urbanistica.</i>	
6bis	1	<b><u>Interventi edilizi in zona agricola</u></b> <i>Nelle zone agricole sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o di loro parti, regolarmente assentiti, per uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo o per attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola.</i>	

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
6bis	2	<i>Per gli immobili di cui al comma 1 è possibile applicare le disposizioni dell'articolo 4 o dell'articolo 5 della presente legge, con l'obbligo di destinare non meno del venti per cento della volumetria esistente ad uso agricolo.</i>	E' possibile cumulare i benefici derivanti dall'applicazione dei commi 1 e 2
6bis	3	<i>Le opere di urbanizzazione primaria, nelle zone agricole e nelle zone classificate "E" interessate dagli interventi previsti dal presente articolo, sono realizzate a spese dei soggetti richiedenti i singoli interventi secondo le disposizioni della vigente normativa in materia edilizia.</i>	
6bis	4	<i>L'applicazione del presente articolo si attua anche mediante il cumulo delle volumetrie di più edifici ricadenti nell'ambito fondiario unitario, formato da particelle contigue, di proprietà del medesimo richiedente già alla data dell'entrata in vigore della presente legge. Le aree oggetto di demolizione, rimaste libere, devono essere oggetto di apposito ripristino ambientale da realizzarsi prima della costruzione del nuovo immobile.</i>	Per "prima della costruzione del nuovo immobile", anche per omogeneità con altro articolato della norma, deve intendersi prima della conclusione dell'iter di costruzione del nuovo immobile e quindi prima della conclusione dei lavori.
6bis	5	<i>In deroga agli strumenti urbanistici vigenti, al fine di adeguare, incentivare e valorizzare l'attività delle aziende agricole, è consentita la realizzazione di nuove costruzioni ad uso produttivo nella misura massima di 0,03 mc/mq di superficie aziendale.</i>	
7	1	<b>Riqualificazione aree urbane degradate</b> La risoluzione delle problematiche abitative e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, in linea con le finalità e gli indirizzi della legge regionale n.13/2008, può essere attuata attraverso la promozione dello sviluppo sostenibile della città e con strategie per la valorizzazione del tessuto urbano, la riduzione del disagio abitativo, il miglioramento	

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
		delle economie locali e l'integrazione sociale.	
7	2	<p>Al riguardo <i>le amministrazioni comunali devono concludere il procedimento, anche su proposta dei</i> proprietari singoli o riuniti in consorzio, <i>con provvedimento da adottare, nel rispetto dei termini previsti dalla legge n. 241/90</i>, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti <i>relativo agli</i> ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, e in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto ministeriale n.1444/1968. Nella identificazione dei suddetti ambiti devono essere privilegiate le aree in cui si sono verificate occupazioni abusive.</p>	
7	3	<p><i>Al fine di favorire la sostituzione e l'adeguamento integrale edilizio ai criteri costruttivi di sostenibilità nelle aree urbane da riqualificare di cui al comma 2, anche in variante e in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, è consentito l'aumento entro il limite del cinquanta per cento della volumetria esistente per interventi sugli edifici residenziali pubblici secondo le tipologie indicate dall'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380, vincolando la regione all'inserimento, nella programmazione di fondi per l'edilizia economica e popolare, indicando allo scopo opportuni stanziamenti nella legge di bilancio, previa individuazione del fabbisogno</i></p>	<p>Poiché molti edifici di proprietà pubblica contengono unità immobiliari riscattate dai privati e quindi di proprietà privata, è possibile poter applicare il comma 3 del presente articolo congiuntamente a quanto previsto dall'art. 5 e cioè: nel caso di edifici residenziali pubblici contenenti anche alloggi di proprietà privata, la percentuale di aumento fino al 50% della volumetria esistente si applica sulla parte pubblica, mentre sulle porzioni private l'aumento della volumetria può essere considerato fino al 35%.</p>

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
		<i>abitativo delle categorie e delle fasce di reddito dei nuclei familiari in emergenza.</i>	
7	4	Se non siano disponibili aree destinate a edilizia residenziale sociale, le amministrazioni comunali, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, possono individuare aree da utilizzare per edilizia residenziale sociale, da destinare prevalentemente a giovani coppie e nuclei familiari con disagio abitativo.	La norma va intesa nel senso che le amministrazioni comunali, nei tempi di vigenza della presente legge, e nella fattispecie prevista dal comma 4 dell'art. 7, possono individuare e perimetrare dette aree in qualsiasi parte del territorio comunale ed a prescindere dal tipo di strumentazione urbanistica vigente, attivando anche procedure espropriative nei modi previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia. Essendo la ERS uno standard urbanistico, non si dà luogo alle procedure di variante allo strumento urbanistico.
7	5	<i>Per immobili dismessi, in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai parametri edilizi, con particolare riferimento alle altezze fissate dagli stessi strumenti purché nel rispetto degli standard urbanistici di cui al decreto ministeriale n.1444/1968 e nel rispetto delle procedure vigenti, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al trenta per cento per le destinazioni di edilizia sociale di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto ministeriale 22 aprile 2008 (definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dell'obbligo di notifica degli aiuti di stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea). La volumetria derivante dalla sostituzione edilizia può avere le seguenti destinazioni: edilizia abitativa, uffici in misura non superiore al dieci per cento, esercizi di vicinato, botteghe artigiane. Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti ad attività manifatturiere industriali, di allevamento intensivo, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di produzione o di distribuzione già svolte</i>	



Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
		<p><i>nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia devono essere cessate e quindi non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti alla data di entrata in vigore della presente legge.</i></p>	<p>Negli altri casi è sufficiente che tutte le attività risultino dismesse all'atto della presentazione della domanda di intervento</p>
7	5bis	<p><i>Per le industrie inquinanti o per quelle non compatibili con le attività residenziali limitrofe, la sostituzione edilizia è consentita a condizione della preventiva delocalizzazione dell'azienda in ambito regionale, garantendo, con un apposito piano di delocalizzazione, l'incremento del dieci per cento nei successivi cinque anni degli attuali livelli occupazionali. Il piano di delocalizzazione si realizza attraverso il piano urbanistico attuativo di cui alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16.</i></p>	
7	6	<p><i>Nelle aree urbanizzate con le esclusioni di cui all'articolo 3, per edifici non superiori a diecimila metri cubi destinati prevalentemente ad uffici e residenze o alloggi di servizio che non abbiano goduto dei benefici contributivi, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini abitativi con una previsione a edilizia convenzionata in misura non inferiore al venti per cento del volume dell'edificio, nel rispetto delle caratteristiche tecnico-prestazionali di cui al comma 4 dell'articolo 4 o del comma 5 dell'articolo 5.</i></p>	
7	6bis	<p><i>Le disposizioni di cui al comma 6 si applicano anche alle residenze turistico-alberghiere, a condizione che la quota destinata ad edilizia residenziale sociale sia superiore al trentacinque per cento del volume esistente e nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 5 della legge regionale 28 novembre 2000, n. 16 (Sottoposizione a vincolo di destinazione delle strutture ricettive-turistiche).</i></p>	

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
7	7	<p><i>I comuni provvisti di strumenti urbanistici generali vigenti possono individuare, con provvedimento dell'amministrazione comunale motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio, le aree nelle quali non sono consentiti gli interventi di cui al comma 5. Sono fatti salvi gli interventi per i quali è stata presentata istanza precedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge.</i></p>	
7	8	<p><i>Per le finalità di cui al presente articolo, la Giunta regionale, sentita la Commissione consiliare competente che si esprime nel termine di trenta giorni decorso il quale il parere si intende reso, approva le linee-guida con particolare riguardo ai criteri di sostenibilità edilizia ed urbana e all'uso dei materiali per l'edilizia sostenibile e può, in ragione degli obiettivi di riduzione del disagio abitativo raggiunti, determinare le modalità delle trasformazioni possibili anche promuovendo specifici protocolli d'intesa con le amministrazioni comunali ed avvisi pubblici.</i></p>	
7	8bis	<p><i>E' consentito il recupero edilizio soltanto agli aventi titolo alla data di entrata in vigore della presente legge, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, mediante intervento di ricostruzione in sito, di edifici diruti e ruderi, purché ne sia comprovata la preesistenza alla stessa data di entrata in vigore delle presente legge nonché la consistenza e l'autonomia funzionale, con obbligo di destinazione del manufatto ad edilizia residenziale e secondo le disposizioni di cui all'articolo 5 della presente legge.</i></p>	<p>Il presente comma permette di ricostruire anche edifici diruti e ruderi, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, con aumento fino al 35% della volumetria esistente e con le limitazioni di destinazione d'uso previste. La norma si applica anche nel caso di aree allo stato risultanti libere per effetto di demolizioni totali o parziali (ad esempio a seguito del sisma del novembre 1980). Per comprovare la preesistenza alla data di entrata in vigore della presente legge e documentarne la consistenza, può farsi ricorso a qualsiasi riscontro o prova documentale. E' evidente che la norma non si applica a porzioni dirute o ruderi di edifici "abusivi".</p>

Art.	Co.	TESTO DELLA NORMA	INTERPRETAZIONE DELLA NORMA - NOTE
9	2	<p><b>Valutazione della sicurezza</b></p> <p>Ogni fabbricato oggetto di incremento volumetrico o mutamento di destinazione d'uso di cui alla presente legge deve dotarsi, ai fini dell'efficacia del relativo titolo abilitativo, di un fascicolo del fabbricato che comprende gli esiti della valutazione di cui al comma 1 e il certificato di collaudo ove previsto. Nel fascicolo sono altresì raccolte ed aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.</p>	<p>E' evidente che il fascicolo del fabbricato è da intendersi come un documento da aggiornare ed in cui vanno registrati i dati e le informazioni previsti, ovviamente da aggiornare nel tempo ed in occasione di modifiche o innovazioni all'edificio.</p> <p>Il documento fascicolo del fabbricato contiene, tra l'altro, dunque, anche il documento di valutazione della sicurezza di cui al comma 1 ed il collaudo, ove previsto.</p> <p>Ne consegue che all'Ufficio del Settore Provinciale del Genio Civile competente per territorio, va presentato il solo documento di valutazione della sicurezza, di cui lo stesso Ufficio ne dà comunicazione al Comune.</p> <p>Poiché l'efficacia del titolo abilitativo edilizio, di cui al successivo art. 12, è subordinata alla valutazione della sicurezza dell'intero fabbricato oggetto di intervento, ne consegue che lo stesso diviene efficace dopo l'avvenuta consegna della ripetuta valutazione al Genio Civile e la comunicazione di avvenuto deposito che detto Ufficio effettuerà al Comune.</p> <p>La norma esplicita che il documento di valutazione della sicurezza va presentato all'Ufficio del Settore Provinciale del Genio Civile competente per territorio e quindi lo stesso va semplicemente depositato e non va assoggettato all'iter di autorizzazione, laddove trattasi di valutazioni inerenti interventi che non comportano esecuzione di lavori strutturali e/0 opere murarie.</p>
9	3	<p>Con successivo regolamento sono stabiliti i contenuti del fascicolo del fabbricato nonché le modalità per la redazione, la custodia e l'aggiornamento del medesimo. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento, il fascicolo si compone della valutazione di cui al comma 1 e del certificato di collaudo, ove previsto.</p>	