



COMUNE DI CERVETERI

(Provincia di Roma)

Area II^ - Assetto Uso e Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica

Allegato "B"

Note esplicative circa i contenuti essenziali delle disposizioni di legge afferenti il Piano Casa, il Recupero dei Sottotetti e la Sostenibilità Energetico Ambientale

- 1) L.R. n. 21/2009 come da ultimo modificata dalla L.R. 10/11/2014, n. 10 - Capo II "Misure straordinarie per il settore edilizio" - Artt. 2, 3, 4, 5 e 6
- 2) L.R. 10/11/2014, n. 10 "Disposizioni transitorie e finali della L.R. n. 21/2009" - Artt. 1, commi 48 e 49, e 2
- 3) L.R. n. 13/2009 "Recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti"
- 4) L.R. n. 6/2008 "Norme in materia di architettura sostenibile" - Capo II Applicazioni fondamentali della sostenibilità energetico ambientale - Artt. 4 e 5

N.B. Le parti in corsivo sono le modifiche e le integrazioni introdotte dalla L.R. 10/11/2014, n. 10

Il Sindaco
Alessio Pascucci

Il Dirigente
Ing. Mauro Nunzi

----- Cerveteri, 15 dicembre 2014 -----

Approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 22/12/2014

1) L.R. n. 21/2009 da ultimo modificata dalla L.R. 10/11/2014, n. 10 -
Capo II "Misure straordinarie per il settore edilizio" - Artt. 2, 3, 4, 5 e 6

Art. 2 - Ambito di applicazione

Le disposizioni previste al CAPO II della legge si applicano agli interventi di ampliamento, di ristrutturazione, *di nuova costruzione* e di sostituzione edilizia *con demolizione e ricostruzione* degli edifici di cui agli articoli 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater, 4, e 5 per i quali, alla data del 31 dicembre 2013, sussista, alternativamente, una delle condizioni previste alle lettere a) e b) del comma 1 con le esclusioni di cui al comma 2 lettere a), b), c), d), e), f), g) e h).

Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e per gli immobili vincolati ai sensi della parte II del d.lgs n. 42/2004 (Codice dei beni culturali) gli interventi sono consentiti previa autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, secondo quanto previsto dall'articolo 146 del d.lgs. stesso.

La consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo. I medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo della premialità consentita negli articoli 3, 3 bis, 3 ter e 4, mentre il titolo abilitativo di cui all'articolo 6 viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Le denunce di inizio attività (DIA) e le domande di permesso di costruire possono essere presentate in termini di superficie o volume.

Integrano il fascicolo del progetto il rilievo dello stato di fatto e copia dell'originaria documentazione catastale.

Gli interventi previsti dagli articoli 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater, 4 e 5, sono consentiti nei casi in cui le norme dei piani territoriali paesistici (PTP) rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, purché non attengano alle zone definite dagli strumenti stessi come zone E ai sensi del D.M. n. 1444/68, fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni contenute nelle norme dei PTP in coerenza con il PTPR.

Art. 3 - Interventi di ampliamento

Gli **Interventi di ampliamento** sono consentiti nei seguenti limiti massimi:

- a) 20% per gli edifici a destinazione residenziale, pubblica o privata, uni-plurifamiliari, per un incremento complessivo massimo, per ogni edificio, di 70 mq di superficie, e comunque per ogni unità immobiliare dell'edificio dotata di specifica autonomia funzionale;
- b) 20% degli edifici residenziali e non residenziali destinati alle strutture che erogano servizi socio-assistenziali di cui alla L.R. 12/12/2003, n. 41 (Norme per strutture per servizi socio-assistenziali), per un incremento massimo di 200 mq per l'intero edificio;
- c) 20% per gli edifici a destinazione non residenziale, per un incremento massimo di 200 mq di superficie per l'intero edificio; tali limiti sono aumentati al 25%, per un incremento massimo di 500 mq, in caso di destinazione per le attività produttive e artigianali e ricettivo alberghiere,
- d) per gli edifici a destinazione mista, residenziale e non, le percentuali ed i limiti massimi previsti dalle lettere a), b) e c) si sommano e vengono calcolati in relazione alla volumetria o alla superficie utile delle singole porzioni a differente destinazione.

In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi comunali sono consentiti interventi di realizzazione di pertinenze che non comportino aumenti di volume e di superficie utile.

In deroga allo strumento urbanistico è, altresì, consentito l'ampliamento della struttura alberghiera mediante acquisizione di edifici, o parti di essi, adiacenti alla struttura, attraverso

cambio di destinazione d'uso, fino al raggiungimento dei limiti di cui al comma 1. Questi interventi sono concessi purché siano rispettati i criteri ed gli indirizzi previsti all'art. 3 comma 2 bis.

Gli ampliamenti sono consentiti anche con aumento del numero delle unità immobiliari:

- a) in adiacenza, in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale;
- b) nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del D.M. n. 1444/68;

Sono realizzati nel rispetto del Decreto del Ministro delle Infrastrutture 14 gennaio 2008.

Gli interventi di ampliamento devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal:

- D.Lgs 19/08/2005, n. 192 e D.P.R. 02/04/2009 n. 59 – normativa in materia di sostenibilità energetico/ambientale (contenimento consumi energetici - rendimento energetico nell'edilizia);
- L.R. 27/05/2008, n. 6 – normativa in materia di sostenibilità (energetica) e bioedilizia (architettura sostenibile e di bioedilizia);
- D.M. Sviluppo Economico 26/06/2009 (certificazione energetica degli edifici).

Le percentuali di ampliamento previste al comma 1 possono essere elevate di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 1 Kw a condizione che tale utilizzo sia esteso all'intero fabbricato oggetto di ampliamento.

La realizzazione degli interventi di ampliamento in questione è subordinata:

- all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli standard urbanistici di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. n. 1444/68 ovvero al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso all'aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti;
- alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 41 sexies Lg n. 1150/42, purché la superficie da destinare a parcheggio, calcolata in relazione all'entità dell'ampliamento, non sia inferiore a 20 mq.

Qualora venga comprovata l'impossibilità della dotazione degli standard ex artt. 3 e 5 del DM n. 1444/68, gli ampliamenti in questione sono consentiti purché il titolo abilitativo edilizio sia subordinato al pagamento, oltre a quanto previsto dal d.p.r. 380/2001 per il rilascio del permesso di costruire, di un contributo straordinario pari al 50% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR n. 380/2001.

Gli ampliamenti di cui al comma 2 non sono subordinati al rispetto di quanto sopra poiché non comportano aumenti di volume e di superficie utile.

Gli ampliamenti in questione non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti dalla stessa legge nonché da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari, le percentuali di cui al comma 1 sono applicabili proporzionalmente alle singole unità e gli ampliamenti devono essere realizzati sulla base di un progetto unitario, riguardante l'intero edificio, fatta salva la fattispecie di cui al comma 1, lettera a), per la quale l'ampliamento fino al 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente, è applicabile integralmente alla singola unità immobiliare.

Gli ampliamenti di cui al comma 1, lettera a) sono cumulabili con il recupero a fini residenziali dei volumi accessori e pertinenziali di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a), esclusivamente per

le tipologie residenziali unifamiliari, plurifamiliari e comunque per ogni unità immobiliare dell'edificio, dotata di specifica autonomia funzionale.

La destinazione d'uso degli edifici di cui al comma 1 deve essere mantenuta per dieci anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori relativi agli interventi di ampliamento.

Art. 4 - Interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione

Gli **Interventi di demolizione anche parziale e ricostruzione** sono consentiti, con esclusione degli edifici ricadenti nelle zone C di cui al D.M. n. 1444/68 realizzati da meno di venti anni, con ampliamento entro i limiti massimi di seguito riportati (di volumetria o di superficie utile esistente), limitatamente alle seguenti fattispecie:

- a) per edifici a destinazione residenziale per almeno il 50%, ampliamento fino al 35%;
- b) per edifici a destinazione *interamente non residenziale e per edifici aventi una destinazione non residenziale superiore al 50 per cento*, ampliamento fino al 35% e comunque non superiore a 350 mq, a condizione che nella ricostruzione si rispettino le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici;
- c) per edifici plurifamiliari a destinazione residenziale superiori a 500 mq in stato di degrado, ampliamento fino al 60%, a condizione che venga mantenuto almeno il precedente numero di unità immobiliari in capo ai proprietari;
- d) per edifici residenziali ricadenti nelle zone territoriali omogenee E, con esclusione di quelli realizzati prima del 1950, ampliamento fino al 20% della cubatura esistente, purché ricostruiti secondo i caratteri dell'edificazione agricola.

Gli interventi di che trattasi sono realizzati nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalla legge vigente e dagli artt. 8 e 9 del D.M. n. 1444/68 e in conformità del D.M. infrastrutture 14/01/2008.

Gli interventi di cui al comma 1 possono essere eseguiti anche per edifici situati:

- a) *nelle zone a rischio idrogeologico di cui all'articolo 2, comma 2, lettera e), purché la sicurezza del regime idraulico sia attestata dall'ente competente nel parere di cui all'articolo 6, comma 1, ovvero nella conferenza dei servizi di cui all'articolo 6, comma 2;*
- b) *nelle fasce di rispetto di cui all'articolo 2, comma 2, lettera g), purché la ricostruzione abbia luogo esclusivamente al di fuori delle predette aree o fasce di rispetto, nel medesimo lotto o in altro lotto confinante in cui l'edificazione sia consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.*

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere realizzati nel rispetto di:

- D.Lgs 19/08/2005, n. 192 e D.P.R. 02/04/2009 n. 59 – normativa in materia di sostenibilità energetico/ambientale (contenimento consumi energetici - rendimento energetico nell'edilizia);
- L.R. 27/05/2008, n. 6 – normativa in materia di sostenibilità (energetica) e bioedilizia (architettura sostenibile e di bioedilizia);
- D.M. Sviluppo Economico 26/06/2009 (certificazione energetica degli edifici);

ed in modo tale che la prestazione energetica deve risultare inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal D.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'art. 7 della L.R. n. 6/2008.

Il rispetto della sostenibilità energetico-ambientale degli interventi ad uso residenziale deve essere riferito all'intera unità immobiliare interessata e dimostrato preliminarmente dalla relazione di cui all'articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10 e, al termine dei lavori, da apposito certificato di prestazione energetica che attesti la previsione di un consumo energetico per riscaldamento non superiore a 30kwh/mq/anno.

La realizzazione degli interventi in questione è subordinata:

- *all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione.*

Nel caso in cui l'intervento preveda l'incremento di volume o superficie rispetto all'esistente, dovranno essere cedute all'amministrazione le aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444. Gli standard urbanistici connessi all'incremento di volume o di superficie possono essere reperiti su aree adiacenti ovvero su aree accessibili all'interno di un raggio di influenza di 1.000 metri dall'area di intervento, o in alternativa attraverso il pagamento di un contributo straordinario, commisurato alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti e pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, fatte salve altre modalità di pagamento già deliberate dalle amministrazioni comunali alla data del 31 dicembre 2013, a condizione che gli introiti siano vincolati alla realizzazione di opere pubbliche con la prioritaria finalità del raggiungimento degli standard urbanistici nell'area interessata dall'intervento;

- alla realizzazione (dotazione) dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 41 sexies Lg n. 1150/42;
- alla realizzazione di interventi di piantumazione di essenze arboree e vegetazionali con un indice minimo di densità arborea, comprese le alberature esistenti, pari ad 1 albero di alto fusto ogni 100 mq di superficie libera da costruzioni ed un indice minimo di densità arbustiva, compresi gli arbusti esistenti, pari ad 1 arbusto ogni 100 mq di superficie libera.

Gli ampliamenti consentiti dal comma 1 non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

Per gli interventi in questione la procedura di acquisizione al comune delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, comprese quelle per viabilità pubblica prevista dal progetto, determina automaticamente la modifica della destinazione d'uso delle aree.

Art. 5 - Interventi di recupero

Gli **interventi di recupero** consentiti sono :

- a) interventi di recupero a fini residenziali dei volumi accessori, pertinenziali, nonché delle unità immobiliari ad altri usi destinati, degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, a destinazione residenziale per almeno il 50%, limitatamente al 20% del volume o della superficie per ogni edificio e comunque per ogni unità immobiliare dell'edificio dotata di specifica autonomia funzionale, fino ad un massimo di 70 mq;
- b) interventi di recupero a fini residenziali di volumi accessori e pertinenziali degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, a destinazione prevalentemente residenziale, ubicati in zone destinate urbanisticamente all'agricoltura, purché il cambio di destinazione d'uso non superi il 50% della superficie della parte residenziale preesistente e comunque entro il limite di cui alla lettera a);
- c) interventi di recupero di volumi accessori e pertinenziali degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, a destinazione prevalentemente a servizi finalizzati all'attività sportiva, purché il cambio di destinazione all'uso sportivo non superi il 50% della parte a destinazione a servizi finalizzati all'attività sportiva preesistente.

Gli **interventi di recupero** devono essere realizzati nel rispetto di:

- D.Lgs 19/08/2005, n. 192 e D.P.R. 02/04/2009 n. 59 – normativa in materia di sostenibilità energetico/ambientale (contenimento consumi energetici - rendimento energetico nell'edilizia);
- L.R. 27/05/2008, n. 6 – normativa in materia di sostenibilità (energetica) e bioedilizia (architettura sostenibile e di bioedilizia);
- D.M. Sviluppo Economico 26/06/2009 (certificazione energetica degli edifici);

ed in modo tale che la prestazione energetica deve risultare inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal D.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'art. 7 della L.R. n. 6/2008.

La realizzazione degli **intervento di recupero** in questione, ma limitatamente a quelli di cui alle lettere a) e b), è subordinata:

- all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e degli standard urbanistici di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. n. 1444/68 ovvero al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso all'aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti;
- alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 41 sexies Lg n. 1150/42, purché la superficie da destinare a parcheggio, calcolata in relazione all'entità dell'ampliamento, non sia inferiore a 20 mq.

Gli interventi di recupero esclusi dalla subordinazione di cui sopra sono quelli afferenti volumi accessori e pertinenziali degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c) a destinazione prevalentemente a servizi finalizzati all'attività sportiva, purché il cambio di destinazione all'uso sportivo non superi il 50% della parte a destinazione a servizi finalizzati all'attività sportiva preesistente.

Qualora venga comprovata l'impossibilità della dotazione degli standard, come individuati dagli articoli 3 e 5 del D.M. n. 1444/68, la realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1, lettere a) e b), è consentita purché il titolo abilitativo edilizio sia subordinato al pagamento, oltre a quanto previsto dal d.p.r. 380/2001 per il rilascio del permesso di costruire, di un contributo straordinario pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001.

Gli interventi in questione non possono essere sommati con quelli previsti dall'articolo 3, fatto salvo quanto previsto agli articoli 3, comma 8, 3 bis, 3 ter e 4.

Art. 6 – Titoli abilitativi

Fermi restando i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso comunque denominato previsti dalla normativa statale e regionale vigente e fatto salvo quanto previsto dal comma 2, gli interventi di cui agli articoli 3, 3 bis, 3 ter, 3quater, 4 e 5 sono consentiti previa denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 23 del d.p.r. 380/2001, fermo restando quanto dovuto a titolo di oneri concessori ai sensi della normativa vigente.

Per gli interventi straordinari da realizzare nei territori ricadenti *nelle zone a rischio idrogeologico di cui all'articolo 2, comma 2, lettera e)*, ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo edilizio deve essere, altresì, acquisito il parere del competente consorzio di bonifica, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi i quali si intende favorevolmente reso.

Gli interventi di cui all'articolo 4, con una superficie utile esistente superiore a 500 metri quadrati, sono consentiti previa acquisizione del permesso di costruire, il cui ottenimento è subordinato all'esito di una apposita conferenza dei servizi *ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge n. 241/1991, convocata entro novanta giorni dalla presentazione della domanda di permesso, con la partecipazione delle amministrazioni interessate dall'intervento, in occasione della quale la struttura regionale e l'ufficio comunale competenti esprimono parere in relazione a quanto previsto al comma 2.*

Il permesso di costruire deve essere rilasciato dal comune nei termini e con gli effetti di cui all'articolo 20, commi 6 e 8 del d.p.r. 380/2001 a decorrere dalla chiusura della conferenza di servizi di cui al comma 2 previo pagamento del contributo di costruzione e dell'eventuale contributo straordinario relativo agli standard urbanistici di cui all'articolo 3 ter, comma 6, ed all'articolo 4, comma 4, lettera a), e, ove necessario, previa la sottoscrizione di un atto d'obbligo notarile registrato e trascritto contenente l'impegno a:

- a) realizzare o adeguare le opere di urbanizzazione primaria, ove non già esistenti;
- b) cedere le aree necessarie per gli standard urbanistici, se non corrisposte con il contributo straordinario;
- c) realizzare gli alloggi di edilizia sociale a canone calmierato nel rispetto del regolamento di cui all'articolo 3 ter, comma 1 bis.

Nel caso del rilascio di permesso di costruire da rilasciarsi dopo la conferenza di servizi di cui sopra, la giunta comunale con propria deliberazione, entro centoventi giorni dalla chiusura della conferenza di servizi, individua, attraverso la consultazione dei livelli di partecipazione territoriale, la tipologia e la localizzazione delle opere pubbliche da realizzare nell'ambito interessato dall'intervento con le risorse derivanti dal pagamento degli oneri di urbanizzazione e da eventuali contributi straordinari relativi agli standard urbanistici. Trascorso tale termine l'importo di cui sopra è vincolato a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.

Il rilascio del permesso di costruire, qualora il titolare della proposta di intervento intenda obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione secondarie, è subordinato all'approvazione della proposta d'intervento da parte della giunta comunale entro trenta giorni dalla chiusura della conferenza di servizi. La giunta comunale con la stessa delibera approva il progetto delle opere a scomputo e autorizza il rilascio del permesso di costruire previo: pagamento del contributo relativo al costo di costruzione; presentazione di una fidejussione a garanzia dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione che saranno oggetto dello scomputo; presentazione di un atto d'obbligo registrato e trascritto nel quale è contenuto l'impegno del titolare della proposta a completare le opere pubbliche entro il termine stabilito per la fine dei lavori delle opere private, salva causa di forza maggiore, indipendente dalla volontà del concessionario.

Le DIA e le domande per il rilascio del permesso di costruire sono presentate entro il termine del 31 gennaio 2017.

2) L.R. 10/11/2014, n. 10 "Disposizioni transitorie e finali della L.R. n. 21/2009" - Artt. 1, commi 48 e 49, e 2

Art. 1, commi 48 e 49

48. Gli interventi di cui all'articolo 3 ter, comma 1 e all'articolo 4, comma 1 della l.r. 21/2009 e successive modifiche, limitatamente alla sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, sono consentiti anche su edifici situati nelle aree demaniali e nelle fasce di rispetto delle acque interne di cui all'articolo 2, comma 2, lettera d) della stessa l.r. 21/2009 e successive modifiche, purché la ricostruzione abbia luogo esclusivamente al di fuori delle predette aree o fasce di rispetto, nel medesimo lotto o in altro lotto confinante in cui l'edificazione sia consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.

49. Gli interventi di cui all'articolo 3 della l.r. 21/2009 e successive modifiche, sono consentiti anche nei casi in cui le norme dei piani territoriali paesistici (PTP) rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni contenute nelle norme dei PTP in coerenza con il piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR). Per tali interventi la sussistenza delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 3, comma 6 della l.r. 21/2009 e successive modifiche viene verificata in relazione agli standard urbanistici per la realizzazione delle opere medesime previsti dallo strumento urbanistico generale vigente o adottato e, ove necessario, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 3, comma 7 della l.r. 21/2009 e successive modifiche.

Art. 2 - Disposizioni transitorie e finali della L.R. n. 21/2009

Le modifiche previste all'art. 1 della L.R. 10/11/2014, n. 10, tutte riguardanti la L.R. n. 21/2009 (c.d. PIANO CASA), ad eccezione di quelle riferite all'art. 6, non si applicano:

- a) Alle denunce di inizio attività (DIA) presentate al Comune alla data di entrata in vigore della L.R. n. 10/2014, quindi alla data del 11 novembre 2014, anche se non sono decorsi i termini di cui all'art. 23, commi 1, 3 e 4 del DPR n. 380/2001;
- b) Alle istanze di rilascio di Permesso di Costruire già presentate al Comune per le quali alla data di entrata in vigore della L.R. n. 10/2014, quindi alla data del 11 novembre 2014, sia stata convocata la conferenza di servizi, ovvero che l'istanza stessa siano state presentate entro novanta giorni antecedenti alla data stessa.

Le DIA e le istanze di rilascio di Permesso di Costruire presentate ai sensi della L.R. n. 21/2009, incluse quelle per le quali sia già stato rilasciato il titolo abilitativo e stipulato l'atto d'obbligo, l'interessato può richiedere l'applicazione delle modifiche previste all'art. 1 della L.R. n. 10/2014, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge stessa e cioè dal 11 novembre 2014.

3) L.R. n. 13/2009 "Recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti"

Gli **interventi di recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti** sono classificati come "interventi di ristrutturazione edilizia" ex art. 3, comma 1 del DPR 380/2001.

Possono essere recuperati a fini abitativi e turistico ricettivi i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge (24 aprile 2009) oppure ultimati come definiti dall'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 alla data del 31 dicembre 2013, purché attigui o comunque annessi ad unità immobiliari ubicate nel medesimo edificio, qualora sussistono le seguenti condizioni:

- a) l'edificio dove è ubicato il sottotetto deve essere stato legittimamente realizzato ovvero condonato ai sensi della normativa vigente in materia di sanatoria di abusi edilizi;
- b) l'altezza media interna netta che, nel caso in cui il solaio sovrastante, o una sua porzione, non sia orizzontale, si intende come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio sovrastante ad esso, deve essere fissata in 1,90 metri, ivi compresi i volumi tecnici con copertura piana;
- c) nei locali con soffitto a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento; il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16);
- d) in caso di soffitto non orizzontale, ferma restando l'altezza media di cui alla lettera b), l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori o di servizio;
- e) gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi di cui alle lettere b) e d) devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba o ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescritta;
- f) sono consentite modificazioni delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde esistenti, unicamente al fine di assicurare i parametri fissati dalla presente legge, a condizione che non comportino un aumento superiore al 20 per cento della volumetria del sottotetto esistente.

L'intervento, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è subordinato all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq per ogni nuova unità immobiliare.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere all'obbligo di cui sopra, è consentito, anche in deroga ai regolamenti edilizi vigenti, l'intervento

di recupero dei sottotetti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Non sono assoggettati al versamento di cui sopra gli interventi di recupero dei sottotetti realizzati in immobili per l'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa di proprietà del comune o delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica (ATER).

Nei comuni destinatari del fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'articolo 14 della L.R. n. 12/1999 l'intervento di recupero dei sottotetti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è, altresì, subordinato all'obbligo di destinare la nuova unità immobiliare alla locazione a canone concordato di cui all'articolo 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 per un periodo non inferiore a otto anni, fatto salvo il caso in cui la medesima unità immobiliare sia utilizzata come prima casa da un parente in linea retta del proprietario, con l'obbligo di non alienarla per un periodo pari a cinque anni.

Gli interventi in questione comportano la corresponsione del versamento del contributo di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001, calcolato sulla volumetria resa abitativa secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.

L'intervento di recupero del sottotetto a fini abitativi deve comunque garantire il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade, nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità.

Per assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e di aeroilluminazione naturale dei locali, l'intervento di recupero del sottotetto a fini abitativi può essere realizzato anche mediante l'apertura di finestre, lucernari, porte, nella salvaguardia delle caratteristiche strutturali e formali dell'edificio e nel rispetto dei requisiti minimi di agibilità dei locali sottostanti.

Il progetto di recupero del sottotetto a fini abitativi e turistico ricettivi deve prevedere:

- interventi di isolamento termico di cui al D.Lgs 19/08/2005, n. 192 e D.P.R. 02/04/2009 n. 59 (contenimento consumi energetici - rendimento energetico nell'edilizia) - D.M. Sviluppo Economico 26/06/2009 (certificazione energetica degli edifici);
- interventi di risparmio idrico, di ricorso a fonti energetiche rinnovabili e di recupero delle tradizioni costruttive biosostenibili, in conformità agli articoli 4, 5 e 6 della legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 (architettura sostenibile e di bioedilizia),

Gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi e turistico ricettivi non si applicano alle zone individuate come insediamenti urbani storici dal piano territoriale paesaggistico-regionale (PTPR).

Il recupero del sottotetto a fini abitativi e turistico ricettivi, come disciplinato dalla, è consentito anche in deroga agli strumenti urbanistici comunali, adottati o vigenti, e ai regolamenti edilizi vigenti.

L'intervento di recupero del sottotetto, se in deroga ai limiti fissati dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, deve prevedere il conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti ovvero la loro monetizzazione in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.

4) L.R. n. 6/2008 "Norme in materia di architettura sostenibile" - Capo II
"Applicazioni fondamentali della sostenibilità energetico ambientale"
- Artt. 4 e 5

Art. 4 - Risparmio idrico

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del DPR 6 n. 380/2001 è obbligatorio:

- a) Il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;
- b) L'installazione di cassette d'acqua per water con scariche differenziati;
- c) L'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria e acqua;
- d) L'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50% della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.”;

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici. Sono altresì fatti salvi, nel caso di ristrutturazioni edilizie, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati relativi agli interventi per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e grigie di cui al comma 2, lettera a).

Art. 5 – Fonti energetiche rinnovabili

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui rispettivamente all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del DPR 6 n. 380/2001 è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare:

- a) Il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50%;
- b) Il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 mq.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati.

La progettazione degli interventi edilizi, ai fini dell'applicazione di quanto sopra, deve curare l'integrazione con le strutture del fabbricato o del quartiere.

Per i titoli abilitativi relativi all'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, si applica quanto previsto dall'articolo 19, comma 4, della legge regionale 28 dicembre 2007, n. 26 (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2008).
