

DOSSIER SUI PROGETTI DI LEGGE

Disegno di legge n. 80 **“Codice regionale dell’edilizia”**

di iniziativa della Giunta regionale
presentato il 6 agosto 2009

X LEGISLATURA

Esame in Commissione IV

all'interno:

- nota introduttiva
- quadro normativo di riferimento statale e regionale
- quadro di raffronto

settembre 2009

segreteria generale
area giuridico-legislativa

Servizio per l'assistenza giuridico-legislativa
in materia di territorio e ambiente

DOSSIER SUI PROGETTI DI LEGGE

“Codice regionale dell’edilizia”

di iniziativa della Giunta regionale
presentato il 6 agosto 2009

X LEGISLATURA

Esame in Commissione IV

Riproduzione e diffusione ad uso interno.

I testi della normativa statale e delle altre regioni sono tratti dall'opera Leggi d'Italia Professionale di Wolters Kluwer Italia Professionale SpA.

E' in ogni caso esclusa la possibilità di riproduzione commerciale a scopo di lucro dei testi di cui trattasi.

INDICE

1. PREMESSA	1
2. IL QUADRO DI RIFERIMENTO COSTITUZIONALE E STATUTARIO	1
3. LA LEGISLAZIONE NAZIONALE	2
4. IL PIANO CASA DEL GOVERNO	4
5. PIANO CASA: LE LEGGI REGIONALI	5
5.1 Piemonte: legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 “Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica”	6
5.2 Lombardia: legge regionale 16 luglio 2009, n. 13 “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia”	7
5.3 Veneto: legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l’utilizzo dell’edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche”	8
5.4 Toscana: legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 “Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell’economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”	8
5.5 Emilia Romagna: legge regionale 6 luglio 2009, n. 6 “Governo e riqualificazione solidale del territorio”	9
5.6 Umbria: legge regionale 26 giugno 2009, n. 13 “Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell’economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”	9
5.7 Puglia: legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 “Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”	11
5.8 Lazio: legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 “Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l’edilizia residenziale sociale”	11
5.9 Valle D’Aosta: 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”	12
5.10 Basilicata: legge regionale 7 agosto 2009, n. 25 “Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell’economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”	13
5.11 Provincia autonoma di Bolzano “Delibera di Giunta n. 1609/2009. Direttive ai sensi dell’articolo 127 comma 2 della legge urbanistica provinciale, legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13 e successive modifiche (Riqualificazione energetica di edifici esistenti con ampliamento)”	14
6. SCHEMA RIASSUNTIVO	15

1. PREMESSA

Il disegno di legge n. 80 codifica la disciplina dell'attività edilizia raccogliendo in un unico testo normativo la legislazione di settore e demandando alla fonte regolamentare la sola definizione degli aspetti prettamente tecnici.

Si propone di ridefinire la materia edilizia colmando le lacune che la pregressa esperienza ha evidenziato e, nell'esplicazione della competenza statutaria riconosciuta alla Regione in materia, introduce misure di semplificazione procedurale nell'ottica di favorire il rilancio del settore e, soprattutto, di rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie.

La materia dell'edilizia è di particolare importanza essendo finalizzata a dettare una disciplina volta a consentire il governo del territorio tutelandolo, mantenendone i caratteri tipici e culturali ed orientandone lo sviluppo economico ed urbano in modo equilibrato e coordinato con gli altri settori della vita sociale.

Il disegno di legge in esame propone contenuti rilevanti, anche in attuazione del "Piano casa" nazionale, che presuppongono una disamina del contesto normativo costituzionale e statale entro cui si colloca. Di seguito si affrontano brevemente questi profili e si propongono alcune considerazioni in merito alla più recente normativa in materia edilizia vigente nelle altre Regioni.

2. IL QUADRO DI RIFERIMENTO COSTITUZIONALE E STATUTARIO

L'inserimento nella Costituzione della nuova materia del governo del territorio sostituisce il concetto di urbanistica, dando alla materia un'accezione più ampia che include gli aspetti economico-sociali, di sostenibilità ambientale e temi legati all'organizzazione degli spazi fisici territoriali. Tale nuova definizione tende ad individuare un ambito di competenze della Pubblica Amministrazione centrale e locale che riguardano le funzioni ordinarie dell'assetto del territorio, di controllo sull'uso e sulle trasformazioni del suolo.

La legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3 (Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione), ha riscritto il Titolo V della Costituzione dedicato alle Regioni, alle Province e ai Comuni, con un intervento teso ad ampliare le competenze legislative delle Regioni, distinguendo fra materie di competenza esclusiva e materie di competenza concorrente Stato-Regione.

Fra le materie di competenza concorrente indicate dall'articolo 117 della Costituzione rientra anche quella del governo del territorio, ma, per quanto attiene le Regioni a statuto speciale e le Province autonome di Trento e Bolzano, va rilevato che i relativi poteri legislativi sono disciplinati principalmente dallo Statuto di autonomia, che costituisce l'equivalente delle disposizioni del Titolo V della Costituzione per le Regioni ordinarie.

Va altresì evidenziato che allo scopo di evitare che dopo la riforma del Titolo V le Regioni speciali (i cui Statuti sono rimasti immutati per quanto riguarda le competenze legislative) si trovassero in situazione di minor autonomia rispetto il passato, l'articolo 10 della legge

costituzionale 3/2001 ha configurato un particolare rapporto tra norme dello Statuto speciale e norme del nuovo Titolo V della Costituzione: un rapporto di preferenza in favore delle nuove disposizioni di rango costituzionale che prevedono forme di autonomia più ampie di quelle risultanti dalle disposizioni statutarie (c.d. "clausola del miglior trattamento"), in grado di operare un adeguamento automatico degli elenchi di materie contenuti nello Statuto di autonomia.

Premessa, pertanto, la competenza primaria ed esclusiva in materia delle Regioni e delle Province ad autonomia speciale, si tratta di approfondire il concetto di edilizia derivante dalla citata riforma costituzionale.

Il legislatore costituzionale, infatti, omette ogni riferimento espresso, segnando così il passaggio dal tradizionale concetto di "urbanistica- edilizia", a quello di "governo del territorio", con importanti riflessi sugli ambiti di azione delle due funzioni.

Il concetto di governo del territorio rimanda ad una funzione ben più complessa ed articolata della precedente tale da comprendere la disciplina della strumentazione urbanistica ed edilizia, la difesa del suolo, nonché la cura degli interessi pubblici collegati con le medesime materie. E' dunque evidente l'allargamento del quadro prospettico che dall'urbanistica e dall'edilizia passa al governo del territorio facendovi rientrare per lo più tutte le discipline che in qualche modo incidono sugli usi dello stesso.

Anche la Corte Costituzionale, investita della questione, con la sentenza 10-19 dicembre 2003, n. 362 si è pronunciata positivamente in merito alla appartenenza di due ambiti materiali (urbanistica ed edilizia) a quello, più ampio e comprensivo, di "governo del territorio" ed ha, altresì, precisato che anche l'ambito di materia costituito dall'edilizia va ricondotto al «governo del territorio». Del resto la formula adoperata dal legislatore della revisione costituzionale del 2001 riecheggia significativamente quelle con le quali, nella più recente evoluzione della legislazione ordinaria, l'urbanistica e l'edilizia sono state considerate unitariamente (v. art. 34 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 80, Nuove disposizioni in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nelle amministrazioni pubbliche, di giurisdizione sulle controversie di lavoro e di giurisdizione amministrativa, emanate in attuazione dell'art. 11, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59, modificato dall'art. 7 della legge 21 luglio 2000, n. 205, Disposizioni in materia di giustizia amministrativa)".

3. LA LEGISLAZIONE NAZIONALE

La materia edilizia sino all'entra in vigore del DPR 380/2001 risultava disciplinata da un gran numero di fonti diverse che rendevano, di fatto, molto difficoltoso per gli operatori del settore e per i cittadini la ricostruzione del sistema e l'individuazione della disciplina applicabile alla diverse fattispecie. Tale frammentazione del quadro normativo complessivo ha portato alla predisposizione di un testo unico per l'edilizia in grado di rispondere sia alla necessità di dare organicità alla materia edilizia e, in particolare, alla normativa riguardante i titoli abilitativi, l'agibilità e la normativa tecnica, sia alla necessità di semplificazione delle procedure e degli aspetti organizzativi.

Per quanto riguarda in particolare i titoli legittimanti l'attività edilizia va ricordato come alla disciplina fondamentale, rappresentata dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150, abbiano fatto seguito dapprima una riforma radicale (la legge 28 gennaio 1977, n. 10, che ha sottoposto l'attività edilizia a concessione onerosa) e, in un secondo momento, una serie di disposizioni che, spesso in modo incoerente, sono andate via via sovrapponendosi, dettate dalle esigenze di volta in volta avvertite come più urgenti o meritevoli e non di rado inserite in testi legislativi eterogenei. Tale superato e frammentario sistema si era caratterizzato per il progressivo abbandono dell'originariamente esclusiva concessione edilizia, prevista dall'articolo 1 della legge 10/1977, per ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. Già a partire dall'anno successivo alcune ipotesi di interventi edilizi sono state subordinate ad autorizzazione, cioè ad un titolo più leggero perché gratuito, privo di sostegno penale e a formazione anche implicita (vedi articolo 48 della legge 457 del 1978; articolo 7 del decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge 23 marzo 1982, n. 84). Qualche anno dopo il legislatore ha fatto passi ulteriori nella direzione della liberalizzazione, prevedendo che una serie di opere edilizie minori potesse essere realizzata senza il previo rilascio di un provvedimento: con l'articolo 26 della legge 47/1985 ha sottoposto a semplice asseverazione di conformità la realizzazione di opere interne agli edifici e, più recentemente (con l'articolo 2, comma 60 della legge della legge 23 dicembre 1996, n. 662), ha esteso l'ambito della liberalizzazione prevedendo che un'ulteriore serie di interventi edilizi minori potesse essere realizzata mediante denuncia di inizio attività.

Il quadro di risulta era dunque quello di una varietà di atti legittimi ciascuno dei quali poteva costituire titolo per una o più tipologie specifiche di intervento edilizio.

Con il DPR 380/2001 viene effettuata un'operazione di riordino e semplificazione che tiene conto del punto di arrivo dell'evoluzione legislativa: il sistema vigente, alla luce delle tante modifiche succedutesi nel tempo, opera una divisione tra gli interventi rilevanti sotto il profilo urbanistico ed edilizio, per i quali è necessario mantenere un controllo preventivo da parte dell'amministrazione Comunale, e gli interventi edilizi minori per i quali un tale controllo non è necessario.

La riconduzione a sistema imposta dal riordino sostanziale ha condotto così a circoscrivere a due i titoli legittimanti in ragione del tipo di intervento e a assorbire in essi ciò che rimaneva degli altri: il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività, con conseguente soppressione dell'autorizzazione.

A tal fine sono stati innanzitutto individuati gli interventi che realizzano una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, da sottoporre al previo rilascio del permesso di costruire; per gli interventi edilizi minori che non comportano una tale trasformazione, il titolo legittimante è stato invece individuato nella denuncia di inizio attività. Il passaggio dall'una all'altra categoria giuridica di titolo è dunque dettato dal passaggio dall'una all'altra categoria fattuale dell'intervento.

Gli aspetti di maggior rilievo di quest'opera di riordino e semplificazione possono essere così schematizzati:

- istituzione dello sportello unico dell'edilizia, modellato su quello per le attività produttive previsto dal DPR 20 ottobre 1998, n. 447. A questo sportello il cittadino fa capo per le iniziative e le informazioni in materia edilizia; esso costituisce la

struttura di raccordo operativo tra le amministrazioni e gli organi chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento, con conseguente notevole semplificazione per l'interessato che è sollevato dall'onere di presentare domande distinte e di "rincorrere" gli uffici interessati.

- Snellimento della procedura per il rilascio del permesso di costruire attraverso l'eliminazione dell'obbligatorietà del parere della Commissione edilizia la cui sopravvivenza è, peraltro, rimessa all'autonoma scelta dei Comuni, e l'introduzione, seppur con alcuni limiti, dell'autocertificazione in sostituzione del parere dell'azienda sanitaria locale.
- Potenziamento del ruolo della conferenza di servizi, momento fisiologico e non più tappa eventuale ai fini dell'acquisizione degli assensi necessari per la definizione del procedimento.
- Previsione di forme di collaborazione e consultazione tra amministrazione ed istante allo scopo di evitare pronunciamenti negativi laddove il progetto sia assentibile subordinatamente all'accettazione di modifiche di modesta entità.
- Razionalizzazione della tempistica procedimentale con riguardo all'azione comunale e all'intervento sostitutivo della Regione.
- Eliminazione di aggravii procedurali in caso di immobili sottoposti a tutela.
- Snellimento della procedura per il rilascio del certificato di agibilità.

4. IL PIANO CASA DEL GOVERNO

Per favorire il rilancio dell'economia, rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie e per introdurre incisive misure di semplificazione procedurali dell'attività edilizia, lo Stato, le Regioni e le Autonomie locali hanno definito il 31 marzo 2009 un accordo, ratificato dalla Conferenza Stato – Regioni e dal Consiglio dei Ministri il primo aprile 2009.

Con la citata Intesa le Regioni si sono impegnate ad approvare entro e non oltre novanta giorni proprie leggi finalizzate alla realizzazione dei principali obiettivi del Piano casa riconducibili a tre linee di intervento:

1. regolamentare interventi – che possono realizzarsi attraverso piani/programmi definiti tra Regioni e Comuni – al fine di migliorare anche la qualità architettonica e/o energetica degli edifici entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici residenziali uni o bi familiari o, comunque, di volumetria non superiore a 1000 metri cubi, per un incremento complessivo massimo di 200 metri cubi, fatte salve diverse determinazioni regionali che possono promuovere ulteriori forme di incentivazione volumetrica.
2. Disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria esistente, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e secondo criteri di

sostenibilità ambientale, ferme restando l'autonomia legislativa regionale in riferimento ad altre tipologie di intervento.

3. Introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi citati ai punti 1 e 2, in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale. Tali interventi edilizi non possono riferirsi ad edifici abusivi o nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta.

Le leggi regionali possono individuare gli ambiti nei quali gli interventi di cui ai punti 1 e 2 sono esclusi o limitati, con particolare riferimento ai beni culturali e alle aree di pregio ambientale e paesaggistico, nonché gli ambiti nei quali i medesimi interventi sono favoriti con opportune incentivazioni e premialità finalizzate alla riqualificazione di aree urbane degradate.

La disciplina introdotta dalle leggi regionali, inoltre, dovrebbe avere validità temporalmente definita, comunque non superiore a 18 mesi dalla loro entrata in vigore, salvo diverse determinazioni delle singole Regioni. In caso di mancata approvazione delle leggi regionali nel termine stabilito, il Governo ed il Presidente della Giunta regionale interessata, congiuntamente, possono determinare le modalità procedurali idonee ad attuare compiutamente l'accordo, anche ai sensi dell'articolo 8, comma 1, della legge 131/2003.

Il Governo dovrebbe altresì intervenire, d'intesa con le Regioni e il sistema delle Autonomie locali, per semplificare alcune procedure di competenza esclusiva dello Stato al fine di rendere più rapida ed efficace l'azione amministrativa di disciplina dell'attività edilizia ed avviando, sempre congiuntamente alle Regioni e le Autonomie locali, uno studio di fattibilità per un nuovo Piano casa che individui, in aggiunta a quelle risorse già definite in sede di Intesa e compatibilmente con le condizioni di finanza pubblica, risorse pubbliche e private per soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie o di particolari categorie che si trovano nella condizione di disagio sociale e che hanno difficoltà ad accedere al libero mercato della locazione.

Da segnalare, infine, che il Governo e le Regioni in sede di Intesa hanno ribadito la necessità del pieno rispetto della vigente disciplina in materia di rapporto di lavoro, anche per gli aspetti previdenziali e assistenziali e di sicurezza nei cantieri, nonché la necessità di mettere a punto una procedura che garantisca la trasparenza.

5. PIANO CASA: LE LEGGI REGIONALI

In attuazione dell'accordo sottoscritto il 31 marzo scorso con il Governo sono fino ad ora intervenute approvando proprie leggi 10 Regioni e la Provincia autonoma di Bolzano. Si propone di seguito un'analisi dei principali contenuti di tali legislazioni regionali, con particolare riguardo alle scelte operate in osservanza del Piano casa nazionale.

5.1 Piemonte: legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 “Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica”

Tra i contenuti salienti del provvedimento si evidenzia la disciplina degli interventi di ampliamento in deroga agli strumenti urbanistici: da sottolineare la possibilità di realizzare interventi edilizi che, seppure in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, saranno assentiti a condizione che si utilizzino tecnologie volte al risparmio energetico, da quantificare tramite la riduzione del 40 per cento del fabbisogno di energia primaria dell'unità edilizia complessiva per il solo ampliamento o, per demolizione e ricostruzione, attraverso la progettazione e l'utilizzo di tecnologie volte a conseguire un significativo miglioramento della pratica corrente in riferimento alla qualità ambientale ed energetica dell'edificio, secondo il sistema di valutazione del Protocollo Itaca 2009 della Regione Piemonte.

Altre norme, con valenza a tempo indeterminato, sono volte da un lato a semplificare alcune procedure edilizie e urbanistiche al fine di agevolare la tempestiva attuazione degli interventi, dall'altro a promuovere la riqualificazione urbana e sociale attraverso programmi a regia comunale.

In coerenza con i criteri enunciati sono consentiti interventi di ampliamento, nel limite massimo del 20 per cento della volumetria esistente per le unità edilizie uni e bi-familiari e per gli edifici di edilizia residenziale sovvenzionata. La volumetria complessiva, a intervento concluso, non potrà comunque superare i milleduecento metri cubi. In alternativa i Comuni possono individuare, anche su richiesta degli aventi titolo, edifici residenziali da riqualificare attraverso interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione con un incremento massimo del 35 per cento, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, energetica, ambientale, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici. In aggiunta sarà possibile soppalcare, in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, i fabbricati esistenti a destinazione artigianale o produttiva, che abbiano esaurito la superficie utile lorda consentita, per un aumento massimo del 30 per cento della superficie esistente; oppure, sempre per gli edifici produttivi o artigianali, sarà possibile realizzare interventi di ampliamento pari al 20 per cento della superficie utile lorda, con un massimo di 200 metri quadrati, in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi. Gli interventi non potranno in ogni caso essere realizzati su edifici o ambiti individuati dai piani regolatori come centri storici o aree esterne d'interesse storico e paesaggistico a essi collegati; singoli edifici, civili o di architettura rurale, di valore storico-artistico, ambientale o documentario; nei parchi nazionali e nelle aree protette istituite con legge regionale e in aree di inedificabilità assoluta. Per le aree in cui la norma è applicabile, la legge fissa limiti inderogabili, quali l'altezza massima, l'indice di permeabilità del suolo e le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, e prescrive il reperimento dei necessari titoli autorizzativi.

Saranno ora i Comuni, con deliberazione dei rispettivi Consigli, a decidere entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge se applicarne in tutto o in parte le disposizioni e a indicare altri parametri qualitativi e quantitativi definiti dagli strumenti urbanistici, a cui non si potrà comunque derogare. Ai Comuni è data inoltre facoltà di promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati; con tali programmi i Comuni individuano ambiti in cui vi sono edifici, ritenuti incongrui con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una

maggior efficienza energetica o a fini sociali, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione. Infine, i Comuni possono individuare edifici produttivi o artigianali che costituiscono elementi deturpanti per il paesaggio per i quali prevedere il trasferimento in aree produttive ecologicamente attrezzate, da realizzare anche tramite l'utilizzo di strumenti perequativi.

5.2 Lombardia: legge regionale 16 luglio 2009, n. 13 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia"

La legge regionale punta alla ripresa economica del settore edilizio coniugata con il miglioramento qualitativo del patrimonio esistente.

Si ispira ai principi di semplificazione (procedure più agili per avviare gli interventi), sussidiarietà (coinvolgimento diretto dei Comuni per l'applicazione della legge), risparmio di suolo (riutilizzo dei volumi già esistenti senza ulteriori espansioni urbanistiche), efficienza energetica (sia per i nuovi interventi che per gli edifici esistenti coinvolti), qualità paesaggistica (coerenza con l'identità e la storia del tessuto urbano) e sicurezza degli edifici (pieno rispetto della normativa antisismica).

Per gli edifici residenziali e misti sono previste diverse possibilità di intervento: riutilizzo di volumi esistenti, ampliamento di edifici all'esterno dei centri storici, demolizione e ricostruzione di edifici (con eventuale incremento volumetrico) anche nei centri storici ma solo se coerenti con le caratteristiche degli stessi.

Per gli edifici produttivi è prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione di edifici industriali e artigianali con incrementi volumetrici, se ubicati in zone specificatamente individuate dai comuni. Nelle aree a destinazione produttiva secondaria (industriali e artigianali) è pertanto possibile sostituire edifici esistenti con incremento volumetrico, anche in deroga allo strumento urbanistico e al regolamento edilizio, nonché alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, escluse le aree naturali protette.

Nelle aree destinate all'agricoltura, sono possibili solo interventi di recupero di volumi esistenti e non utilizzati, senza ampliamento anche in deroga allo strumento urbanistico e al regolamento edilizio, nonché alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, escluse le aree naturali protette. E' pertanto possibile operare il recupero edilizio e funzionale di edifici (assentiti prima del 13/06/1980) fino ad un massimo di 600 mc, da destinare all'uso residenziale dell'imprenditore agricolo proprietario, del suo nucleo familiare o dei dipendenti dell'azienda agricola, oppure ad usi ricettivi non alberghieri, uffici o attività di servizio compatibili con l'azienda agricola.

La legge prevede la possibilità di ampliare anche gli edifici di edilizia residenziale pubblica o convenzionata, su iniziativa dei soggetti pubblici proprietari e all'interno dei quartieri di edilizia residenziale pubblica. La nuova volumetria può essere ceduta in tutto o in parte ad altri operatori che si impegnino a realizzare gli interventi: i relativi proventi sono destinati al risanamento energetico e ambientale del quartiere.

5.3 Veneto: legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche”

Il piano casa del Veneto prevede:

1. per le abitazioni: l'ampliamento del 20 per cento del volume esistente, compreso l'eventuale recupero dei sottotetti
2. per gli immobili non residenziali (capannoni, negozi, magazzini, insediamenti turistici): l'ampliamento del 20 per cento della superficie coperta in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, con esclusione delle abitazioni ed edifici ubicati nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta e di quelle oggetto di specifiche norme di tutela.

Gli interventi di ampliamento godranno di procedure semplificate (basterà presentare la Dia) e, per le prime case, di oneri di costruzione scontati del 60 per cento (azzerati per le abitazioni di disabili o invalidi).

Il piano casa della Regione Veneto premia inoltre operazioni di abbattimento e ricostruzione degli edifici costruiti prima del 1989, con aumenti di volume (per le case di abitazione) e di superficie (per gli edifici non residenziali) fino al 40 per cento, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, purché tali interventi siano compatibili con la destinazione urbanistica dell'area, non modifichino la destinazione d'uso degli edifici ed utilizzino tecniche di edilizia sostenibile e fonti ad energia rinnovabile. Tale aumento può raggiungere il 50 per cento nel caso di interventi di ricomposizione planivolumetrica dell'edificato che modifichino sagoma e sedime originari attraverso l'approvazione di un Piano urbanistico attuativo.

Le amministrazioni locali dovranno decidere entro il 30 ottobre se e con quali limiti applicare la nuova legge regionale.

5.4 Toscana: legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 “Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”

La legge regionale della Toscana ammette interventi straordinari di ampliamento di case che al 31 marzo 2009 hanno le seguenti caratteristiche: tipologia mono o bifamiliare oppure tipologia con superficie utile lorda non superiore a 350 metri quadrati. L'ampliamento è consentito fino al 20 per cento della superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare per un massimo complessivo dell'edificio di 70 metri quadrati di superficie utile lorda. Sono ammessi inoltre interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di edifici abitativi con aumento fino al 35 per cento della superficie utile lorda. Gli immobili dovranno risultare regolarmente accatastati. Sono esclusi quelli che si trovano nei centri storici, quelli definiti di valore storico, collocati in aree inedificabili, in parchi e riserve o in aree soggette a piani attuativi. Le parti in passato condonate vengono sottratte dalla percentuale proposta per l'ampliamento.

5.5 Emilia Romagna: legge regionale 6 luglio 2009, n. 6 “Governo e riqualificazione solidale del territorio”

Le norme consentono maggiore partecipazione dei cittadini alle scelte di riqualificazione urbana, una semplificazione delle procedure e riduzione dei tempi per quanto riguarda le opere pubbliche ma anche una crescente cooperazione tra la Regione e gli Enti locali, soprattutto in forma associata, per promuovere l'attività di pianificazione urbanistica insieme a una maggiore attenzione alla tutela del territorio.

La Regione Emilia-Romagna ha inserito, tra l'altro, il recepimento dell'Intesa tra Stato, Regioni e gli Enti locali del 31 marzo 2009, per individuare misure che contrastino la crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia. Su questa parte sono state previste norme acceleratorie dei processi edilizi, tenendo conto del sistema delle regole e dei processi di pianificazione che sono una ricchezza e un valore della nostra regione. Inoltre si è introdotto a regime, e dunque sia per i diciotto mesi di validità dell'intervento straordinario sia per gli anni successivi, un sistema che favorisca lo sviluppo delle attività produttive già insediate sul territorio, qualora vogliano investire per ampliarsi e ristrutturare le proprie produzioni, introducendo una procedura accelerata di variante agli strumenti urbanistici, rispettosa dei ruoli istituzionali delle amministrazioni coinvolte e coerente con gli obiettivi di sostenibilità ambientale delle trasformazioni del territorio.

Il testo promuove la riqualificazione del territorio con un'attenzione particolare alla solidarietà alle persone con più difficoltà a risolvere il problema abitativo. Ogni intervento previsto nei “programmi di riqualificazione urbana” infatti dovrà garantire una quota di edilizia residenziale sociale non inferiore al 20 per cento, per giovani coppie, studenti, portatori di handicap, cittadini stranieri. Inoltre, per abbattere i costi delle abitazioni, verranno istituiti demani comunali di aree edificabili per edilizia sociale ceduti dai nuovi interventi su aree di espansione. A questo scopo sono previste specifiche risorse regionali in favore dei Comuni.

Specifiche norme riguardano, poi, la pianificazione urbanistica comunale e regionale.

5.6 Umbria: legge regionale 26 giugno 2009, n. 13 “Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”

Le legge disciplina i rapporti tra Regione, Province e Comuni nella pianificazione (tutela, valorizzazione ed uso del territorio), per assicurare un sistema di “governo multilivello” coordinato e integrato, che attui la copianificazione secondo criteri di sussidiarietà, integrando la programmazione territoriale di natura economica con la pianificazione strategica e di qualità nelle sue valenze paesaggistiche, naturalistiche e culturali. Alla Regione spetta l'indicazione di strategie e indirizzi, e agli enti locali l'approfondimento programmatico, localizzativo e regolativo delle scelte. Alle Province è assegnato un ruolo centrale, espresso attraverso il Piano territoriale di coordinamento provinciale, strumento di raccordo, supporto e integrazione tra le pianificazioni comunali. Viene previsto un sistema di “governance” che prevede anche la partecipazione dei cittadini, da assicurare attraverso

la concertazione con i soggetti economici e sociali e la consultazione dei cittadini, singoli e associati, assicurando adeguate forme di pubblicità e conoscenza delle scelte di pianificazione. Una parte del disegno di legge definisce le nuove norme per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione degli immobili, in attuazione dell'Accordo Stato-Regioni del 31 marzo scorso che prevede azioni per il rilancio dell'economia attraverso l'edilizia.

La finalità sottesa alla legge è quella di realizzare la trasformazione territoriale e urbana assicurando sostenibilità ecologica, sicurezza, efficienza e funzionalità degli insediamenti e qualità del paesaggio; fornire gli strumenti di governo del territorio attuando criteri di sussidiarietà e copianificazione; assicurare una gestione condivisa delle trasformazioni territoriali, che tenga conto degli interessi pubblici e assicuri parità di condizioni tra i privati.

Potranno essere ampliati fino a un massimo del 20 per cento della superficie utile calpestabile (Suc), gli edifici a destinazione residenziale uni-bifamiliari, di superficie, o di tipologia diversa da questi che non superino i 350 metri quadrati, e comunque entro il limite massimo di settanta mq per edificio. Ampliamenti sono consentiti anche se realizzati in forma indipendente dall'edificio, ma in questo caso sono condizionati alla valutazione di sicurezza e a interventi di miglioramento sismico. Tutte le parti ampliate dovranno assicurare "elevata efficienza energetica". Per effettuare questo tipo di interventi sarà sufficiente la denuncia di inizio lavori (Dia) se gli immobili non sono compresi in un eventuale piano attuativo.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione si prevede un incremento della superficie di non oltre il 25 per cento, con l'obbligo di conseguire la certificazione di sostenibilità ambientale prevista dalla normativa regionale. Consentiti anche ampliamenti su edifici costituiti da più alloggi (almeno 8, con superficie totale di 800 metri quadrati): in questo caso l'incremento è destinato per non meno del 50 per cento alla realizzazione di abitazioni con superficie minima di 60 mq, da affittare a canone concordato per almeno 8 anni. L'incremento di superficie, sempre nel caso di demolizione e ricostruzione, può arrivare al 35 per cento se l'intervento riguardi almeno tre edifici ricompresi in un Piano attuativo, previa certificazione di sostenibilità ambientale. Consentiti interventi di ampliamento e ricostruzione anche su edifici residenziali con presenza di destinazioni d'uso diverse a condizione che queste non superino il 25 per cento della superficie totale. Per questo tipo di intervento è consentito il procedimento edilizio abbreviato.

Per le attività produttive sono previsti incrementi di superficie (ampliamento o demolizione e ricostruzione), fino a un massimo del 20 per cento, sono previsti infine per gli edifici a destinazione artigianale, industriale e per servizi (esclusi alberghieri, extralberghieri e commerciali di medie e grandi dimensioni), in questo caso occorre siano oggetto di un piano attuativo, che interessi una superficie fondiaria di almeno 2 ettari, preveda la riqualificazione dell'intero complesso e rispetti le condizioni relative al risparmio energetico.

Dagli ampliamenti vengono esclusi gli edifici ricadenti nei centri storici e nelle aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta in base a normative statali, regionali o previste dallo strumento urbanistico generale comunale. Non potranno beneficiare della procedura semplificata gli edifici ricadenti nelle zone agricole e realizzati successivamente al 13 novembre 1997; per l'ampliamento degli edifici realizzati in data anteriore al 13 novembre 1997 resta fermo il limite di superficie complessiva di quattrocentocinquanta metri

quadrati già previsto da altra legge regionale. Esclusione anche per gli edifici situati nelle zone a rischio frana e idraulico, per quelli ricadenti negli ambiti concernenti rispettivamente la riserva integrale e quella generale orientata dei parchi nazionali, classificati come beni culturali, edilizia speciale, monumentale o atipica ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico. Non rientrano nella nuova normativa anche gli edifici eseguiti in assenza di titolo abilitativo e che non abbiano conseguito al 31 marzo 2009 il titolo abilitativo a sanatoria a seguito dell'accertamento di conformità o del condono edilizio; gli edifici ricadenti in zone omogenee o ambiti dove lo strumento urbanistico preclude la possibilità di realizzare ampliamenti o ristrutturazioni che riguardino la completa demolizione e ristrutturazione dell'immobile. Gli incrementi della superficie non si cumulano con quelli eventualmente consentiti dagli strumenti urbanistici comunali o da norme regionali. I Comuni possono comunque, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge, escludere l'applicabilità di queste norme o stabilire percentuali inferiori di ampliamento.

5.7 Puglia: legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 “Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”

La legge disciplina l'esecuzione di interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione degli immobili già regolarmente accatastati presso le agenzie del territorio alla data del 31 marzo 2009.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito l'ampliamento fino al 35 per cento del volume con esclusione degli immobili che si collochino in zona A, per quelli di valore storico – architettonico, per quelli su aree a vincolo paesaggistico o che rientrino nei siti della Rete Natura 2000, in oasi o zone umide tutelate o, infine, e elevata pericolosità idraulica.

Per quanto concerne gli ampliamenti sono circoscritti ai soli edifici residenziali ed incontrano il limite del 20 per cento del volume fino ad un massimo di 200 metri cubi. Anche per essi valgono le esclusioni già indicate per gli interventi di demolizione ricostruzione.

Gli interventi possono essere realizzati solo su immobili esistenti alla data di entrata in vigore della legge e devono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività (DIA) o, in alternativa, mediante permesso di costruire.

I comuni, con deliberazione del consiglio comunale da adottare entro il termine di sessanta giorni dalla entrata in vigore della legge, possono emanare disposizioni motivate di esclusione o limitazione di ambiti territoriali di particolare rilievo storico-artistico o di prestigio paesaggistico.

5.8 Lazio: legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 “Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale”

I punti principali del provvedimento riguardano la parte del piano casa direttamente collegata al protocollo di intesa Stato-Regioni voluto dal governo Berlusconi. Sono esclusi da qualsiasi tipo di intervento i centri storici, le aree naturali protette, le zone a rischio

esondazione, le zone sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, le fasce di rispetto dei territori costieri, dei fiumi e dei laghi.

Sono ammessi ampliamenti fino al 20 per cento degli immobili a uso residenziale, con volume non superiore a 1.000 metri cubi. Il "premio di cubatura" del 10 per cento si applica anche agli edifici a destinazione non residenziale per artigianato e piccola industria con superficie non superiore a 1.000 metri quadrati. L'immobile dovrà mantenere la stessa destinazione d'uso per 10 anni.

Per quanto riguarda le zone agricole, potranno usufruire dei benefici previsti dalla legge solo i coltivatori diretti, gli imprenditori agricoli a titolo professionale e i loro eredi.

L'ampliamento sarà possibile costruendo a lato dell'edificio esistente. Sono escluse le sopraelevazioni, fatta la salva la possibilità di realizzare un nuovo tetto o modificare l'esistente al fine di rendere abitabili i sottotetti, come previsto da altra legge regionale. Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme antisismiche e la legge regionale in materia di bioedilizia. Gli edifici non devono essere abusivi e devono essere dotati del fascicolo di fabbricato. Ove non sia possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (parcheggi, servizi, ecc.) è ammessa la monetizzazione, con un incremento pari al 50 per cento degli oneri concessori. Nelle borgate gli oneri saranno utilizzati direttamente dai consorzi di auto recupero.

I Comuni potranno ridurre del 30 per cento l'importo degli oneri concessori se l'intervento riguarda la prima casa.

I premi di cubatura sono aumentati (rispettivamente al 35 e al 20 per cento) nelle zone a più alto rischio sismico, per favorire gli interventi di messa a norma.

Per quanto riguarda, invece, gli interventi di demolizione-ricostruzione, il premio di cubatura sale al 35 per cento: se vengono realizzate nuove unità immobiliari, il 25 per cento di queste deve essere destinato alla locazione a canone concordato.

Sarà possibile realizzare una cubatura maggiore (il 40 per cento) se la demolizione-ricostruzione sarà realizzata tramite un concorso di progettazione, a patto che l'intervento sia realizzato sulla base del progetto vincitore.

Sono, infine, previsti interventi per il recupero a fine residenziale dei volumi accessori degli edifici (ferme restando le limitazioni rispetto al volume complessivo dell'edificio stesso).

Per avviare i lavori basterà una dichiarazione di inizio attività (Dia), se la demolizione-ricostruzione interessa un complesso con volume superiore ai 3.000 metri cubi sarà necessario il permesso di costruire.

Le Dia dovranno essere presentate entro due anni dall'entrata in vigore della legge.

La legge introduce anche disposizioni in materia di recupero ambientale e di riordino urbano, di semplificazione delle procedure urbanistiche, nonché di edilizia residenziale sociale.

5.9 Valle D'Aosta: 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”

Il testo disciplina l'ampliamento, non superiore al 20 per cento delle volumetrie esistenti, di singole unità immobiliari - che devono avere acquisito il titolo abilitativo edilizio entro il 31 dicembre 2008 - in deroga agli strumenti urbanistici generali. Viene poi consentito l'ampliamento volumetrico fino al 35 per cento delle volumetrie esistenti a condizione che si utilizzino criteri e tecniche di edilizia sostenibile, fonti di energia rinnovabile o misure di risparmio energetico o idrico - considerando che si può intervenire attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici realizzati anteriormente al 31 dicembre 1989. Infine, sarà possibile intervenire per la riqualificazione di zone e quartieri con ampliamenti fino al 45 per cento delle volumetrie esistenti, qualora si ricorra a programmi integrati, a intese e a concertazioni promosse dalle pubbliche amministrazioni, oppure con Piani urbanistici di dettaglio di iniziativa privata, sempre a condizione dell'uso di tecniche di sostenibilità ambientale.

La legge si articola in tre idee: proporre una mobilitazione delle risorse individuali di famiglie e piccoli proprietari capace di arginare l'attuale momento di difficoltà e di trasmettere una scossa al sistema delle nostre imprese edilizie; semplificare la burocrazia per avere risposte in tempi certi e brevi; legare questa mobilitazione individualista all'opportunità di rinnovare, anche dal punto di vista della sostenibilità ambientale, uno stock edilizio ormai desueto e divoratore di energia.

5.10 Basilicata: legge regionale 7 agosto 2009, n. 25 “Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”

La legge regionale prevede che per i prossimi due anni gli edifici residenziali esistenti, legittimamente realizzati e condonati, nonché gli edifici residenziali in fase di realizzazione, a tipologia monofamiliare isolata di superficie complessiva fino a 200 metri quadrati e a tipologia bifamiliare isolata e plurifamiliare di superficie complessiva fino a 400 metri quadrati, possono essere ampliati entro il limite massimo del 20 per cento.

La riduzione del consumo energetico non potrà essere inferiore al 20 per cento del fabbisogno di energia dell'intero edificio.

Per quanto concerne, invece, gli interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente realizzato dopo il 1942, sono consentiti interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con aumento della superficie complessiva esistente fino al 40 per cento se si utilizzano anche tecniche di bioedilizia, pannelli fotovoltaici, e la dotazione di verde venga incrementata fino al 60 per cento. In questi casi, la riduzione del consumo energetico non potrà essere inferiore al 30 per cento del fabbisogno di energia dell'intero edificio.

Nell'ambito del riuso e del recupero del patrimonio edilizio esistente, sarà possibile riutilizzare a fini volumetrici le superfici coperte e libere dei piani terra di edifici esistenti, per parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, alloggi sociali, alloggi per handicappati e nuove unità immobiliari di superficie complessiva non inferiore a 45 metri quadrati.

Inoltre, la Regione Basilicata promuoverà la realizzazione di Programmi integrati di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana nei Comuni ad alta tensione abitativa e nei Comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti, destinando almeno il 40 per cento della volumetria residenziale alla realizzazione o al recupero di alloggi sociali.

5.11 Provincia autonoma di Bolzano “Delibera di Giunta n. 1609/2009. Direttive ai sensi dell'articolo 127 comma 2 della legge urbanistica provinciale, legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13 e successive modifiche (Riqualificazione energetica di edifici esistenti con ampliamento)”

Lo scopo degli interventi risiede nel miglioramento dell'efficienza energetica dei fabbricati esistenti. In Alto Adige vige dal 12 gennaio 2005 la prescrizione che il fabbisogno energetico annuo dei nuovi edifici non possa superare più di 70 kWh/m²a; detti edifici devono soddisfare almeno lo standard casaclima C (DPP nr. 34/2004) Per sfruttare questo potenziale e, nel contempo, per offrire un impulso allo sviluppo economico, con la legge provinciale nr. 1/2009 la Giunta provinciale è stata autorizzata ed incaricata ad emettere direttive destinate a favorire interventi attraverso un insieme di premi e semplificazioni procedurali.

La direttiva stabilisce che gli edifici esistenti che alla data del 12 gennaio 2005 avevano una cubatura fuori terra legalmente esistente o concessionata di almeno 300 metri cubi, possono essere ampliati di una cubatura di 200 metri cubi. Accanto al superamento della densità edilizia a ciò eventualmente necessario, è altresì ammessa l'ulteriore deroga di un metro rispetto limite fissato dagli strumenti urbanistici vigenti per l'altezza dell'edificio.

L'edificio esistente deve essere un edificio residenziale e si considera tale l'edificio che al momento della domanda risulti destinato a scopi residenziali per almeno il 50 per cento della cubatura.

L'ampliamento non è ammesso nelle zone di bosco e verde alpino. I singoli comuni hanno però la possibilità, entro 30 giorni, di fissare ulteriori ambiti in cui l'ampliamento è escluso o di elevare la precitata percentuale di destinazione residenziale fino al 75 per cento. Qualora siano già state presentate prima della decisione del Consiglio comunale domande di ampliamento queste verranno decise sulla base della disciplina vigente a seguito di tale decisione. La decisione sulla domanda edilizia può, pertanto, essere assunta solo con il decorso dei 30 giorni assegnati al Consiglio comunale.

Gli interventi mirano al risanamento del patrimonio edilizio esistente e pertanto non sono ammessi qualora l'edificio venga demolito e ricostruito. La demolizione parziale del 50 per cento della cubatura esistente con ricostruzione è invece ammessa. Con ciò il premio di 200 metri cubi non è cumulabile con il bonus del 5 o 10 per cento che può essere fruito per la maggior efficienza energetica nel caso di costruzioni nuove ivi compresa la demolizione con ricostruzione.

Affinché gli interventi rispettino al meglio il contesto, i vicini ed il paesaggio, si sottolinea in generale che tutti i parametri edilizi, di cubatura, altezza, distanza, sono equiordinati.

Tutte le parti di fabbricato con facciate vengono computate ai fini dell'altezza dell'edificio e della cubatura. Rivestimenti di facciate anche se inclinati o ricoperti da tetti costituiscono pur sempre parte dei muri perimetrali e non possono portare all'elusione delle prescrizioni relative all'altezza degli edifici o della cubatura, a scapito del contesto urbanistico, dei vicini e della tipologia edilizia degli insediamenti.

Le prescrizioni relative alle distanze tra costruzioni e dal confine rimangono invariate; l'isolazione applicata esternamente non viene calcolata come cubatura e non viola le distanze, purché venga rispettata la distanza minima fissata dal codice civile.

Si può perciò sviluppare l'ampliamento in altezza, in larghezza ed anche in profondità; può essere sopraelevato e trasformato il sottotetto; possono essere chiuse le verande; nel caso di edifici parzialmente interrati i riempimenti possono essere rimossi; è ammissibile anche una combinazione di queste possibilità sempre nel limite dei 200 metri cubi di cubatura aggiuntiva e nel rispetto dell'aumento di 1 metro dell'altezza massima ammissibile e salva l'approvazione dal punto di vista estetico-architettonico.

6. SCHEMA RIASSUNTIVO

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE				
REGIONI	EDIFICI AMMESSI	DESTINAZIONE D'USO	PERCENTUALI DI AMPLIAMENTO	SOPRAELEVAZIONI
Piemonte	Tutti	Residenziale o per unità non abitative fino al 25% del volume totale purchè compatibili con la residenza	Fino al 25%- 35% del volume esistente a seconda del livello raggiunto di sostenibilità energetica	Sì, per la quantità necessaria a innalzare l'edificio originario di un solo piano
Lombardia	Tutti	Residenziale e per attività produttive previa delibera comunale di individuazione.	Fino al 30% del volume. Limite alzato al 35% se c'è idoneo equipaggiamento arboreo	Sì
Veneto	Tutti	Residenziale e non residenziale	Fino al 40% e fino al 50% con ricomposizione volumetrica e piano attuativo	Sì
Toscana	Esistenti al 31 marzo 2009	Residenziali, rurali a uso abitativo con parti non residenziali fino al 25%	Fino al 35% della Sul	No
Emilia Romagna	Esistenti al 31 marzo 2009	Residenziali o con unità non abitative fino al 30%	Fino al 35% della Sul e fino al 50% per edifici da delocalizzare	Sì
Umbria	Tutti	Residenziali con parti di	Fino al 25% della Suc	No

		non residenziale fino al 25%	esistente	
Puglia	Tutti	Residenziali almeno al 75%	Fino al 35% del volume	No
Lazio	Tutti	Residenziali	Fino al 35% e fino al 40% se l'intervento è realizzato in attuazione di un concorso progettazione	No
Basilicata	Tutti	Residenziali	Fino al 40%	No
Valle d'Aosta	Tutti	Residenziali e produttive	Fino al 35% se si usano tecniche di edilizia sostenibile e risparmio energetico Fino al 45% se si ricorre a programmi integrati, intese e concertazioni promosse dalle PA o con piani urbanistici di dettaglio	No
Provincia di Bolzano	Edifici già esistenti al 12 gennaio 2005	Residenziali	Gli interventi non sono ammessi qualora l'edificio venga demolito e ricostruito. La demolizione parziale del 50% della cubatura esistente con ricostruzione è invece ammessa.- Limite massimo 200 mc	No

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO				
REGIONI	EDIFICI AMMESSI	DESTINAZIONE D'USO	PERCENTUALI	SOPRAELEVAZIONI
Piemonte	Uni e bi familiari esistenti o che abbiano avuto il titolo entro l'entrata in vigore	Residenziale	Fino al 20% del volume. Limite massimo 200 mc e fino a 1200 mc complessivi	Sì, per la quantità necessaria a innalzare l'edificio originario di un solo piano
Lombardia	Uni e bi	Residenziale	Fino al 20% del	Sì

	familiari ed edifici fino a 1200 mc, ultimati al 31 marzo 2005		volume. Limite massimo 300 mc per ogni unità immobiliare	
Veneto	Uni e bi familiari, case a schiera e condomini	Residenziali e non	Fino al 20%. Limite elevabile al 30% con energia rinnovabile	Sì
Toscana	Mono e bi familiari ed edifici con Sul fino a 350 mq	Residenziali o rurali a uso abitativo	Fino al 20% della Sul. Limite massimo 70 mq.	No
Emilia Romagna	Uni – bi familiari ed edifici con Sul fino a 350 mq esistenti al 31 marzo 2009	Residenziali	Fino al 20% della Sul: limite massimo 70 mq. Fino al 35% limite massimo 130 mq con requisiti energetici e adeguamento sismico per l'intero edificio	Sì
Umbria	Uni e bi familiari ed edifici con Suc fino a 350 mq	Residenziali	Fino al 20% della Suc. Limite massimo 70 mq	No
Puglia	Uni e bi familiari e altri edifici fino a 1000 mc	Residenziali	Fino al 20% del volume. Limite massimo 200 mc	No
Lazio	Immobili fino a 1000 mc	Residenziali e artigianali e piccola industria con superficie non superiore a 1000 mq	Fino al 20% e volume non superiore a 1000 mc. Per edifici non residenziali il limite è del 10%	No
Basilicata	Monofamiliari fino a 200 mq, bifamiliari fino a 400 mq	Residenziali	Fino al 20%	No
Valle d'Aosta	Edifici che abbiano avuto il titolo entro il 31 dicembre 2008	Residenziali	Fino al 20% del volume esistente. Fino al 35% se si usano tecniche di edilizia sostenibile e risparmio energetico Fino al 45% se si ricorre a programmi integrati, intese e concertazioni promosse dalle PA o con piani urbanistici	No

			di dettaglio	
Provincia di Bolzano	Edifici di almeno 300 mc esistenti al 12 gennaio 2005	Residenziali oltre il 50%	Fino a 200 mc di volume fuori terra	Sì fino a un metro oltre l'altezza dell'edificio originario

Tutte le Regioni ammettono la copertura delle terrazze e non consentono gli ampliamenti separati.



A cura della Segreteria generale - Area giuridico-legislativa
piazza Oberdan, 5 – 34133 Trieste
tel. 0403773884 – fax 0403773864

Stampato in proprio dal Consiglio regionale del Friuli Venezia Giulia,
piazza Oberdan, 6 – 34133 Trieste