

<p>Art. 28 – Interventi per il miglioramento e per l’efficientamento energetico degli edifici esistenti ai sensi dell’art. 5 della L.R. 7/2017</p>	
1	<p>Nelle porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell’uso del suolo come: insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate, nonché nella parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici e nelle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati”, al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico, e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è possibile realizzare interventi di ampliamento del 20% della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie.</p>
2	<p>Le disposizioni di cui alla presente legge non si applicano:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree; b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (P.T.P.R.), fatto salvo quanto previsto dal piano dell’area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni; c) nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal P.T.P.R. e fatto salvo quanto previsto dall’articolo 2, comma 4, della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche.
3	<p>Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R..</p>
4	<p>Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla L.R. n. 7/2017, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.</p> <p>Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.</p> <p>Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell’edificio che genera l’ampliamento.</p>
5	<p>Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) in adiacenza o 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; b) nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968; c) nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001.
6	<p>Gli ampliamenti 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 decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia) nonché dalla L.R. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).</p>
7	<p>Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 5, lettera b), si applicano le disposizioni di cui all’articolo 8 della L.R. 7/2017 riportate dal comma 14 al comma 18 di questo articolo.</p>
8	<p>Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi di cui al comma 1; tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla circolare regionale approvata con deliberazione di Giunta regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.</p>

9	<p>In questo Comune, con popolazione residente pari a n. 18.936 abitanti alla data del 31/12/2020, la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici.</p> <p>Per la monetizzazione dei parcheggi pubblici e privati, così come previsto dall'art. 8 della L.R. n. 7/2017, in caso di ampliamenti di scarsa entità volumetrica e di mancato reperimento degli standard, si applicherà l'art. 20 delle vigenti N.T.A. del P.R.G. già approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 276 del 07.05.2019, pubblicata il 21.05.2019 sul B.U.R.L. n. 41, supplemento n. 2; tale art. 20 così recita:</p> <p><i>“Dove sono possibili ampliamenti di scarsa entità volumetrica, compresi i lotti minimi di cui all'art. 15, qualora non si raggiunga la superficie di 25,00 mq quale somma tra l'area da destinarsi a parcheggio privato e l'area da destinarsi a parcheggio pubblico, è ammessa la monetizzazione per un importo pari a € 500,00 per ogni mq di parcheggio non realizzato.</i></p> <p><i>E' altresì possibile realizzare il parcheggio privato e monetizzare la mancata realizzazione del parcheggio pubblico quando questo non raggiunga un minimo mq 12,50.</i></p> <p><i>Gli importi versati saranno vincolati, su apposito capitolo di bilancio, per la realizzazione di parcheggi pubblici.”</i></p> <p>Nel caso in cui la superficie da destinare a standard sia maggiore della superficie anzidetta (25 mq) si applicherà l'art. 8 della L.R. n. 7/2017 per un importo, anziché del 50%, determinato nel 100% degli oneri concessori previsti all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.</p>
10	<p>Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico 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) e smi, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nel rispetto del P.T.P.R., previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e smi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).</p>
11	<p>Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.</p>
12	<p>Con gli interventi previsti dal presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate nell'art. 1 della L.R. 7/2017 e precisamente quelle contenute nei punti d) ed e) di seguito riportati:</p> <ul style="list-style-type: none"> d) aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni; e) favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;
13	<p>Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) per gli interventi di miglioramento sismico, la condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente nel rispetto delle vigenti “norme tecniche per le costruzioni”, come previsto nella circolare regionale approvata con D.G.R. n. 867/2017 e previa acquisizione, ove prevista, dell'autorizzazione di cui agli art. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001; b) gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della L.R. 6/2008 ed altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze; c) le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, ovviamente, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale; d) la premialità consentita nel comma 1 che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità compresa nell'edificio stesso; e) è consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 (settanta) metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici.

	In merito all'applicazione degli interventi di questo articolo nelle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68 i predetti interventi sono sempre consentiti su edifici residenziali legittimi o legittimati indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla Tav. A del P.T.P.R. per la zona in cui ricade l'edificio.
14	Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
15	L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo 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, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.
16	Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del D.P.R. 380/2001, alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.
17	Per l'attuazione degli interventi di cui al comma 1 la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula superficie = volume/3,2 ovvero volume = superficie x 3,2. Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche. Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.
18	Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
19	Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico 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) e smi, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nel rispetto del P.T.P.R., previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004 e smi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).
20	Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.