

REGIONE CALABRIA

Legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 e smi

v. anche Circolare interpretativa determinazione dirigenziale n.1

AMPLIAMENTI

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici residenziali (minimo 70% dell'utilizzo dell'intero edificio)

Edifici in aree rurali ad uso abitativo

Edifici non residenziali (il cui uso residenziale sia inferiore al 70% dell'utilizzo dell'intero edificio)

BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO RESIDENZIALE

+ 15% della superficie lorda per unità immobiliari aventi volumetria non superiore a 1000 mc e per un massimo 70 mq di superficie interna netta per unità abitativa

BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO NON RESIDENZIALE

+ 20% della superficie lorda fino ad un massimo di 200 mq di superficie interna netta per unità immobiliare

+ 25% fino ad un massimo di 500 mq in caso di destinazioni d'uso produttive, industriali ed artigianali

BONUS AGGIUNTIVI

+15% della volumetria o superficie per adeguamento sismico intera unità strutturale.

+ 10% in funzione del livello di sostenibilità ambientale raggiunto (Protocollo Itaca).

DEROGHE

Gli interventi sono consentiti in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici comunali, provinciali e regionali

POSSIBILITA' DI CREARE NUOVE UNITA' IMMOBILIARI

Ammessa la variazione del numero delle unità abitative

CONDIZIONI per interventi sul residenziale

- nel caso di edifici plurifamiliari o condomini non si devono modificare sostanzialmente le caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio;
- per i condomini è richiesta la conformità agli articoli 1120, 1121 e 1122 del codice civile ed è necessario il permesso di costruire;
- l'ampliamento è consentito in contiguità fisica (adiacenza, aderenza, sopraelevazione) e in conformità architettonica e stilistica con la struttura preesistente;
- ammesso il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie residenziale, turistico ricettiva e direzionale

CONDIZIONI per interventi sul non residenziale

- nel caso di edifici a destinazione mista non si devono modificare sostanzialmente le caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio;
- per i condomini non si devono modificare sostanzialmente le caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio ed è richiesta la conformità agli articoli 1120, 1121 e 1122 del codice civile. Per gli interventi è necessario il permesso di costruire;
- l'ampliamento è consentito in contiguità fisica (adiacenza, aderenza, sopraelevazione) e in conformità architettonica e stilistica con la struttura preesistente;
- ammesso il mutamento di destinazione d'uso.

CONDIZIONI comuni per gli interventi

- gli immobili devono essere esistenti alla data del 1/1/2016, regolarmente accatastati o con procedura di accatastamento in corso e non presentare parziali incompiutezze strutturali salvo che contestualmente non si presenti istanza per il relativo completamento;
- l'ampliamento è ammesso su edifici ubicati in aree urbanizzate nonché su aree agricole in deroga agli strumenti urbanistici per quanto concerne distanze e altezze;
- non ammessa la deroga al DM 1444/1968, al DM 1404/1968 (distanza dal nastro stradale), al Regolamento di esecuzione del Codice della Strada;
- non è ammessa la deroga alle norme del codice civile;
- è richiesto il rispetto delle prescrizioni tecniche del D.M. 14 giugno 1989, n. 236, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Per gli interventi di ampliamento deve essere assicurato il requisito dell'adattabilità qualora le norme nazionali o regionali non prescrivano, in relazione alla tipologia e caratteristiche dell'ampliamento, l'accessibilità o la visitabilità;
- richiesta la conformità alle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, come stabilito dal D.M. n. 37/2008;
- ammessa la modifica della sagoma plano-volumetrica dell'edificio necessaria per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti;
- è ammessa la cessione di cubatura in favore di uno o più soggetti nello stesso edificio plurifamiliare o condominio a fronte del conseguimento delle migliorie architettoniche e/o energetiche e/o strutturali per ogni singola unità immobiliare cedente.

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Per tutti gli interventi di ampliamento devono essere seguite le procedure ordinarie previste dalla vigente normativa tecnica e dalle norme antisismiche.

E' richiesto l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscono prestazioni energetico-ambientali in conformità alla direttiva 2002/91/CE, al D.Lgs. n. 311/2006 ed al D.P.R. n. 59/2009.

Non si computano, ai fini del calcolo del volume, delle distanze tra gli edifici, dalle strade e dai confini, nonché delle altezze degli edifici, i maggiori spessori delle murature perimetrali e di tompagno oltre i 30 cm, dei solai oltre i 20 cm, le serre solari, i camini, i cavedi impiantistici, le centrali idriche, termiche, frigorifere e tecnologiche in generale, i vani scala ed ascensori degli edifici mono e plurifamiliari al lordo delle murature

perimetrali, i quali saranno rubricati come "miglioramenti tecnologici" ai sensi dell'articolo 49, comma 1, lettere a) e b), della legge regionale n. 19/2002 e successive modifiche ed integrazioni, come tali recepiti nell'ambito dei Regolamenti Edilizi ed Urbanistici comunali.

Le superfici opache che delimitano il volume costituente l'ampliamento rivolte verso l'esterno o locali non riscaldati o locali riscaldati non appartenenti allo stesso sistema edificio-impianto, devono essere realizzate garantendo il rispetto dei parametri limite di trasmittanza prescritti all'allegato C del D.Lgs. n. 192/2005.

Al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva in linea con il D.Lgs. n. 192/2005 s.m.i., qualora l'incremento volumetrico sia perseguibile mediante la realizzazione di superfici trasparenti verticali e/o orizzontali e/o inclinate con un'estensione di superficie rispetto alle superfici opache che delimitano esternamente il volume oggetto di ampliamento maggiore del 15 per cento, con esposizione diversa da Nord-Ovest, Nord, Nord-Est è fatto obbligo di predisporre sistemi schermanti fissi o mobili al fine di ridurre gli apporti di calore per irraggiamento solare. Qualora le suddette superfici trasparenti siano oggetto di ombreggiamento ad opera di fabbricati esterni, della morfologia del territorio o da elementi arborei per almeno il 30 per cento delle ore d'irraggiamento solare durante le ore di massimo irraggiamento sulla superficie ed il periodo di massimo irraggiamento su superficie orizzontale si esula dall'obbligo di schermatura.

E' comunque obbligatorio assicurare un miglioramento dell'efficienza energetica complessiva dell'unità abitativa nella misura minima del 15 per cento rispetto allo stato antecedente all'intervento di ampliamento volumetrico. Tale miglioria potrà essere perseguita o mediante il rispetto delle prescrizioni precedenti o mediante un qualsiasi intervento non prescritto all'involucro dell'edificio o agli impianti di riscaldamento o raffrescamento. La miglioria di efficienza energetica deve essere oggetto di una relazione tecnica da consegnare unitamente alla certificazione energetica prescritta dalla legge regionale. Si è esonerati dal rispetto della prescritta miglioria di efficienza energetica, sempre nel rispetto dei punti precedenti, qualora l'unità abitativa oggetto di ampliamento volumetrico abbia, al momento della richiesta di accesso ai benefici della presente legge, una classificazione energetica pari o superiore alla classe energetica B.

Al fine di ridurre i valori d'inquinamento atmosferico derivanti dalla conduzione di generatori di calore per acqua sanitario e/o riscaldamento, è fatto obbligo di attestare la conformità dei propri generatori ai parametri di rendimento ed emissione imposti dal D.P.R. n. 412/1993 s.m.i. secondo la metodologia d'analisi indicata dal D.Lgs. n. 192/2005 s.m.i..

Al fine di incrementare il risparmio energetico nella conduzione dei sistemi di riscaldamento o raffrescamento è fatto obbligo dotare gli impianti di sistemi di termoregolazione crono-statati.

E' richiesta la conformità alla normativa antisismica.

ULTERIORI PREVISIONI

Le superfici ed i volumi correlati agli ampliamenti non si sommano con quelli eventualmente consentiti da altre norme vigenti e dagli indici di fabbricabilità degli strumenti urbanistici comunali, salvo i casi in cui si possa certificare l'ultimazione, all'entrata in vigore della legge, dei lavori

correlati all'utilizzazione dei citati indici di fabbricabilità.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI

Edifici residenziali (minimo 70% dell'utilizzo dell'intero edificio)

Edifici in aree rurali ad uso abitativo

Edifici non residenziali (il cui uso residenziale sia inferiore al 70% dell'utilizzo dell'intero edificio)

BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE RESIDENZIALE

+ 30% del volume esistente alla data del 14/5/2011

BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE NON RESIDENZIALE

+ 35% del volume esistente alla data del 14/5/2011

POSSIBILITA' DI CREARE NUOVE UNITA' IMMOBILIARI

Prevista la variazione delle unità abitative se le nuove eventuali unità immobiliari avranno una superficie lorda non inferiore a:

- 60 mq per unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale;
- 50 mq per unità immobiliari a destinazioni d'uso compatibili con le categorie catastali C/4, C/5 e D;
- 35 mq per unità immobiliari a destinazioni d'uso compatibili con le categorie catastali A/10, C/1, C/2, C/3.

Resta fermo il rispetto della normativa nazionale vigente in merito alle superfici minime necessarie al mantenimento dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza.

DEROGHE

Gli interventi sono consentiti in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici comunali, provinciali e regionali

CONDIZIONI per gli interventi

- le unità immobiliari devono risultare esistenti alla data dell'1/1/2016 regolarmente accatastate o con procedura di accatastamento in corso;
- l'incremento volumetrico è consentito su edifici in corso di ricostruzione e non ancora ultimati alla data di approvazione della legge;
- nella ricostruzione è consentito l'eventuale riposizionamento dell'edificio all'interno delle aree di pertinenza catastale dell'unità immobiliare interessata;
- ammessa la modifica della sagoma plano-volumetrica dell'edificio necessaria per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti;
- su edifici ubicati in aree urbanizzate e su aree agricole è ammessa la deroga a distanze e altezze contenute negli strumenti urbanistici generali;

- non ammesso il mutamento della destinazione d'uso prevalente in misura superiore al 50% da computarsi sulla superficie originaria dell'edificio da demolire;
- l'intervento di ricostruzione non può portare in alcun modo alla realizzazione di edifici con incompiutezze strutturali, architettoniche, stilistiche;
- non è ammessa la deroga alle norme del codice civile;
- nelle aree urbanizzate è obbligatorio provvedere all'adeguamento delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi;
- obbligatoria la dotazione di verde;

REQUISITI ENERGETICI E SISMICI

Utilizzo tecniche costruttive che garantiscono prestazioni energetico-ambientali in conformità alla direttiva 2002/91/CE, al D.Lgs. n. 311/2006 ed al D.P.R. n. 59/2009 per l'intero edificio oggetto dell'intervento.

Utilizzo di tecniche e modalità costruttive sostenibili nel rispetto della LR n. 41/2011 per l'intero edificio oggetto dell'intervento.

Non si computano, ai fini del calcolo del volume, delle distanze tra gli edifici, dalle strade e dai confini, nonché delle altezze degli edifici, i maggiori spessori delle murature perimetrali e di compagno oltre i 30 cm, dei solai oltre i 20 cm, le serre solari, i camini, i cavedi impiantistici, le centrali idriche, termiche, frigorifere e tecnologiche in generale, i vani scala ed ascensori degli edifici mono e plurifamiliari al lordo delle murature perimetrali, i quali saranno rubricati come "miglioramenti tecnologici" ai sensi dell'articolo 49, comma 1, lettere a) e b), della legge regionale n. 19/2002 e successive modifiche ed integrazioni, come tali recepiti nell'ambito dei Regolamenti Edilizi ed Urbanistici comunali.

Richiesta la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

ESCLUSIONI

Gli interventi non sono ammessi su/in:

- immobili realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo. Tuttavia, gli interventi possono essere realizzati su edifici contenenti unità abitative per i quali sia stata presentata, nei termini previsti dalla legislazione statale vigente in materia, istanza di condono e siano state versate le somme prescritte;
- immobili di valore storico, culturale e architettonico e con vincolo di inedificabilità assoluta;
- aree di inedificabilità assoluta;
- aree situate nei centri storici salvo che gli strumenti urbanistici comunali consentano interventi edilizi di tale natura e tranne quanto previsto in appositi piani di recupero;

- aree il cui vincolo determina la inedificabilità assoluta e nelle aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali, a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna, e in aree individuate a pericolosità idraulica ed a frana elevata o molto elevata;
- aree collocate nelle riserve nazionali o regionali, nelle zone A e B dei territori dei parchi regionali, nelle zone A, B e C dei parchi nazionali, fatte salve le aree già urbanizzate nelle quali si applicano, ai fini autorizzativi ed abilitativi, i regolamenti urbanistici ed edilizi vigenti;
- aree collocate nei siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS), salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi di tale natura;
- aree ubicate nelle zone umide tutelate a livello internazionale;
- in aree ad alta pericolosità idraulica o geomorfologica e a rischio di erosione costiera elevata;
- aree sottoposte a vincoli idrogeologici, salvo preliminarmente acquisizione del nulla osta o autorizzazione da parte dell'ente preposto;
- edifici situati nelle aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali nonché agli standard di cui al D.M. 2 aprile 1968;
- su edifici situati nelle fasce di rispetto, come definiti dal D.M. 1° aprile 1968, n. 1404, delle strade pubbliche, fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, nonché nelle fasce ferroviarie, igienico sanitarie e tecnologiche;
- ambiti o immobili esclusi con delibera di consiglio comunale già approvata che può essere motivatamente modificata entro il 1° marzo 2017.

ONERI

I Comuni possono ridurre il costo di costruzione fino ad un massimo del 30%.

Per gli interventi su prima casa, i comuni possono ridurre il costo di costruzione fino all'80% e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino al 30%.

Per gli interventi di demolizione ricostruzione su prima casa ed immobili di edilizia convenzionata i Comuni possono ridurre fino al 30% gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

TITOLO ABILITATIVO

31 dicembre 2018

SCIA (fatta eccezione per gli interventi di ampliamento su edifici plurifamiliari e condomini) o in alternativa permesso di costruire (ai sensi dell'art. 22 co.7 DPR 380/2001)

E' possibile accedere ai benefici della legge per un solo intervento sullo stesso immobile.

Il Comune è tenuto ad acquisire tramite conferenza dei servizi, da convocare obbligatoriamente entro i termini stabiliti dalle norme vigenti, i pareri o le autorizzazioni obbligatorie mancanti.

La conformità dell'intervento alle norme previste dalla legge nonché l'utilizzo delle tecniche costruttive prescritte, sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. La mancanza del rispetto di dette condizioni impedisce la certificazione dell'agibilità dell'ampliamento realizzato o dell'immobile ricostruito.

Ai fini dell'agibilità a seguito degli interventi di demolizione ricostruzione deve essere presentata la certificazione di sostenibilità ai sensi della LR 41/2011.

Gli interventi devono essere realizzati da ditte in possesso dei requisiti previsti dalla legge ed in possesso di documento unico di regolarità contributiva (DURC), in corso di validità sia all'inizio che alla data della certificazione di ultimazione dei lavori. Tale documento deve costituire parte integrante della documentazione necessaria al rilascio dell'agibilità.

La presentazione dell'istanza (SCIA o Permesso di costruire) deve essere corredata da tutti gli elaborati di progetto previsti dalla normativa vigente nazionale e regionale ed in particolare in conformità al D.P.R. n. 207/2010, compresa, ove prescritta, la relazione geologica, firmati e timbrati da tecnici abilitati ed accompagnati dai contratti di affidamento di incarico professionale, così come previsto dall'articolo 3, comma 5, lettera d) del D.Lgs. 13 agosto 2011, n. 138.

Alla certificazione di ultimazione dei lavori deve essere allegata attestazione liberatoria di avvenuto pagamento dei compensi professionali pattuiti.

ULTERIORI PREVISIONI

RECUPERO SOTTOTETTI/SEMINTERRATI

E' consentito, in deroga agli strumenti urbanistici, nelle zone omogenee "A", "B", "C" ed "F", o ad esse assimilabili, anche quali entità immobiliari autonome, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati.

Per la realizzazione del recupero è obbligatorio l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla normativa vigente, in attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia e del regolamento emanato con decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59. Gli interventi sono certificati dai soggetti previsti dalle norme vigenti, con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da imprese in possesso dei

requisiti previsti dalla normativa vigente. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità ai sensi dell'articolo 25 D.P.R. 380/2001 dell'intervento realizzato. Relativamente al recupero ai fini abitativi di sottotetti o seminterrati è fatto obbligo di garantire, per tutti gli elementi dell'involucro, la rispondenza ai parametri limite prescritti all'allegato C del D.Lgs. 192/05 con le modificazioni imposte dal D.Lgs. 311/06, prendendo a riferimento i valori imposti dal 1° gennaio 2010, con un'ulteriore decurtazione del 15 per cento. È fatto obbligo di rispettare le prescrizioni precedenti in merito ai generatori di calore ed ai sistemi di regolazione. Nel caso di recupero a fini abitativi di sottotetti nella condizione in cui vi siano elementi vetrati orizzontali o inclinati è fatto obbligo di predisporre sistemi schermanti delle superfici vetrate mobili al fine di regolare gli apporti di calore per irraggiamento solare, in modo da ridurre l'apporto energetico gratuito nel periodo estivo e darne massimo godimento nel periodo invernale. Nel caso di recupero di seminterrati ed interrati nella condizione in cui vi sia un elevato tasso di umidità unitamente a condizioni termiche che generano fenomeni di condensa superficiale, è fatto obbligo predisporre sistemi attivi o passivi che contengano i valori di umidità entro il 70 per cento ed evitano la formazione di condensa superficiale. La presenza o meno di fenomeni di condensazione sarà oggetto di una relazione tecnica da consegnare unitamente alla certificazione energetica. Le unità abitative oggetto di recupero a fini abitativi devono comunque presentare un valore di classe energetica pari o superiore alla B. Tutti gli interventi realizzati al fine di garantire il rispetto della sopracitate prescrizioni saranno oggetto di una relazione tecnica da consegnare unitamente alla certificazione energetica.

Tutti gli interventi di recupero che prevedono aumento di volumetria devono conseguire il miglioramento sismico dell'intera unità strutturale di riferimento.

RIQUALIFICAZIONE AREE URBANE DEGRADATE

I Comuni possono individuare, anche su proposta di privati, ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, e in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al D.M. 1444/1968.

In tali ambiti, per favorire la sostituzione edilizia nelle aree urbane da riqualificare, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, è consentito l'aumento entro il limite del 50% della volumetria esistente, per gli interventi di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione urbanistica degli edifici residenziali pubblici, purché i Comuni abbiano provveduto a redigere il relativo "piano di rottamazione" previsto nell'articolo 37, comma 1, legge regionale n. 19/2002 (legge urbanistica).

L'attività di riqualificazione delle aree urbane degradate deve essere svolta anche nel rispetto e in osservanza di quanto previsto dagli interventi di bonifica urbanistica-edilizia. E' consentito altresì l'aumento entro il limite del 35% della volumetria esistente, per gli interventi di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione urbanistica degli edifici residenziali pubblici.

PROGRAMMI DI BONIFICA URBANISTICA/EDILIZIA

I Comuni possono individuare edifici, anche con destinazione non residenziale, legittimamente realizzati o per i quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia, da riqualificare in quanto contrastanti, per dimensione, tipologia o localizzazione, con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante. A tal fine, approvano programmi di recupero che prevedono il rifacimento delle relative volumetrie mediante

interventi di demolizione e ricostruzione nella stessa area o, qualora concordato con entrambe le parti interessate (Comune e proprietario), in aree diverse, individuate anche attraverso meccanismi perequativi.

Per incentivare gli interventi il programma di recupero e delocalizzazione può prevedere, come misura premiale, il riconoscimento di una volumetria supplementare purché sussistano determinate condizioni.

REPERIMENTO AREE PER L'EDILIZIA SOCIALE

I Comuni possono approvare programmi costruttivi per l'edilizia sociale attraverso il reperimento di aree con destinazioni non specificamente residenziali ovvero destinate a standard urbanistici eccedenti il minimo previsto dalla normativa esistente.

NOTE

La Regione Calabria ha con questa legge dato attuazione alla normativa nazionale del Decreto Legge 70/2011, convertito in Legge 106/2011, in tema di riqualificazione incentivata delle aree urbane.