

IL PRESIDENTE DELLA REGIONE
Augusto ROLLANDIN

IL DIRIGENTE ROGANTE
Livio SALVEMINI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto certifica che copia della presente deliberazione è in pubblicazione all'albo dell'Amministrazione regionale dal _____ per quindici giorni consecutivi.

Aosta, lì _____

IL DIRIGENTE
Massimo BALESTRA

Verbale di deliberazione adottata nell'adunanza in data 12 marzo 2010

In Aosta, il giorno dodici (12) del mese di marzo dell'anno duemiladieci con inizio alle ore otto e sette minuti, si è riunita, nella consueta sala delle adunanze sita al secondo piano del palazzo della Regione - Piazza Deffeyes n. 1,

LA GIUNTA REGIONALE DELLA VALLE D'AOSTA

Partecipano alla trattazione della presente deliberazione :

Il Presidente della Regione Augusto ROLLANDIN

e gli Assessori

Aurelio MARGUERETTAZ - Vice-Presidente

Giuseppe ISABELLON

Albert LANIECE

Claudio LAVOYER

Ennio PASTORET

Laurent VIERIN

Marco VIERIN

Manuela ZUBLENA

Svolge le funzioni rogatorie il Dirigente della Segreteria della Giunta regionale, Sig. Livio SALVEMINI _____

E' adottata la seguente deliberazione:

N° **635** OGGETTO :

APPROVAZIONE DELLE LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 4 AGOSTO 2009, N. 24 E DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 3753/2009 IN MATERIA DI RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO REGIONALE.

LA GIUNTA REGIONALE

Richiamata la legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 recante normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta;

Richiamata la legge regionale 18 aprile 2008, n. 21 recante disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia;

Richiamata l'Intesa sancita in data 1° aprile 2009 in sede di Conferenza unificata, con cui si è demandato alle Regioni e alle Province autonome l'approvazione di una specifica legge che realizzi gli obiettivi concordati nell'intesa stessa, tra i quali, in particolare, la disciplina di interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del 35 per cento 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 e l'introduzione di forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi, in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale;

Richiamata la legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 recante misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste;

Considerato che la l.r. 24/2009, in linea con l'Intesa, detta misure di semplificazione delle procedure vigenti per la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio e disciplina ulteriori incentivazioni volte a favorire il miglioramento della qualità degli edifici, l'efficienza energetica, la sostenibilità ambientale e l'utilizzo di fonti di energia alternative e rinnovabili;

Richiamato in particolare l'art. 11 della l.r. 24/2009 che prevede che la Giunta regionale stabilisce, con propria deliberazione, ogni ulteriore adempimento o aspetto, anche procedimentale, necessario all'attuazione della legge stessa, d'intesa con il Consiglio permanente degli enti locali e sentita la Commissione consiliare competente, e definisce:

- a) i criteri, i parametri e le condizioni che determinano il miglioramento della qualità degli edifici, l'efficienza energetica, la sostenibilità ambientale e l'utilizzo delle fonti di energia alternative e rinnovabili, relativamente agli interventi di cui agli articoli 3 e 4;
- b) le misure di semplificazione per l'acquisizione dei titoli abilitativi consistenti, tra l'altro, nella definizione di procedure e modulistica standardizzate;
- c) ulteriori riduzioni ed esenzioni del contributo di cui all'articolo 64 della l.r. 11/1998, nel caso degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 che utilizzino in modo significativo fonti di energia rinnovabile o tecniche di edilizia sostenibile o comportino un miglioramento importante della sostenibilità ambientale dell'edificio;
- d) le modalità applicative per l'individuazione del volume esistente di cui agli articoli 2, 3 e 4;

Richiamata la deliberazione della Giunta regionale n. 3753 in data 18 dicembre 2009 recante approvazione dei criteri e delle modalità di applicazione della legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 recante misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste;

Richiamata la proposta di deliberazione della Giunta regionale recante istituzione della banca dati immobiliare informatizzata in applicazione dell'art. 12 della legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 recante misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste, trasmessa al Consiglio permanente degli enti locali (CPEL) in data 19 febbraio 2010, prot. n. 2032/TA per l'intesa prevista dall'art. 12 della l.r. 24/2009;

Dato atto che, a seguito degli incontri informativi realizzati sul territorio regionale nel mese di gennaio 2010, nonché delle richieste di chiarimenti e di informazioni pervenute dagli operatori pubblici e privati interessati, si è reso necessario redigere linee guida applicative dei contenuti di cui alle lettere a), c) e d) del primo comma dell'art. 11 della l.r. 24/2009, che costituiscono il presupposto tecnico ed amministrativo per l'applicazione della normativa stessa;

Dato altresì atto che gli uffici competenti in materia di energia, di urbanistica, di tutela del paesaggio e di ambiente si sono ulteriormente confrontati sui contenuti delle linee guida di cui trattasi, al fine di formulare una proposta tecnica che consenta di dare piena ed uniforme attuazione alla normativa discendente dalla l.r. 24/2009;

Considerato che la Commissione consiliare competente è stata sentita in data 5 marzo 2010 in merito ai contenuti della presente deliberazione;

Dato altresì atto che, ai sensi dell'art. 11 della l.r. 24/2004, è stata raggiunta l'intesa con il Consiglio permanente degli enti locali (CPEL) in merito alla presente proposta di deliberazione della Giunta regionale, con nota pervenuta in data 11 marzo 2010, prot. n. 2805/TA, con l'espressione di alcune osservazioni mirate a chiarire quanto segue:

- paragrafo 3.1. – circa gli interventi non consentiti sulle unità immobiliari “anche parzialmente abusive”, la tipologia di abuso, anche parziale, che non consente l'applicazione della l.r. 24/2009;
- paragrafo 3.6. – circa gli interventi sugli edifici nelle zone territoriali di tipo E, la possibilità di coordinare l'applicazione della l.r. 24/2009 con gli interventi già ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti;
- paragrafo 5 – circa il procedimento amministrativo ed il ricorso alla denuncia di inizio attività (DIA), la determinazione di abitazione permanente o principale sulla base della concessione edilizia originaria ed, in via residuale, sulla base degli elementi previsti per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI);
- paragrafo 10.1. – circa i casi particolari, l'opportunità di eliminare – data l'eccezionalità delle fattispecie - il periodo che specifica ciò che il Comune è tenuto ad effettuare per la determinazione dei parametri - se assenti nei propri strumenti urbanistici - necessari per la definizione dell'inserimento dei maggiori volumi nel contesto territoriale di riferimento;

Ritenuto quindi opportuno accogliere le richieste di chiarimenti avanzate dal Consiglio permanente degli enti locali, con la sola eccezione di quella relativa al paragrafo 10.1 per il quale è mantenuto il periodo interessato, ed approvare le linee guida per l'applicazione della legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 recante misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste e della deliberazione della Giunta regionale n. 3753 in data 18 dicembre 2009, attuativa della legge stessa, contenute nell'allegato alla presente deliberazione, al fine di perseguire in modo efficiente, efficace ed uniforme sul territorio regionale le finalità previste dalla legge stessa;

Richiamata la deliberazione della Giunta regionale n. 3702 in data 18 dicembre 2009 concernente l'approvazione del bilancio di gestione, per il triennio 2010/2012, con attribuzione alle strutture dirigenziali di quote di bilancio e degli obiettivi gestionali correlati, del bilancio di cassa per l'anno 2010 e di disposizioni applicative;

Visto il parere favorevole rilasciato dal Coordinatore del Dipartimento territorio e ambiente dell'Assessorato territorio e ambiente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 13, comma 1, lett. e) e 59, comma 2, della legge regionale n. 45/1995, in ordine alla legittimità della presente proposta di deliberazione;

Su proposta congiunta del Presidente della Regione, Augusto Rollandin, dell'Assessore alle attività produttive, Ennio Pastoret e dell'Assessore al territorio e ambiente, Manuela Zublena;

Ad unanimità di voti favorevoli,

DELIBERA

- 1) di approvare le linee guida per l'applicazione della legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 recante misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste, contenute nell'allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante;
- 2) di stabilire che la presente deliberazione sia pubblicata - per estratto - sul Bollettino ufficiale della Regione Autonoma Valle d'Aosta.

IR/



ASSESSORATO TERRITORIO E AMBIENTE

DIPARTIMENTO TERRITORIO E AMBIENTE
DIREZIONE URBANISTICA – DIREZIONE AMBIENTE

ASSESSORATO ATTIVITA' PRODUTTIVE

DIPARTIMENTO INDUSTRIA, ARTIGIANATO ED ENERGIA
SERVIZIO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ENERGETICO

ASSESSORATO ISTRUZIONE E CULTURA

DIPARTIMENTO SOPRINTENDENZA PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
DIREZIONE TUTELA BENI PAESAGGISTICI E ARCHITETTONICI

LEGGE REGIONALE 4 AGOSTO 2009, N. 24

MISURE PER LA SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE URBANISTICHE E LA
RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO IN VALLE D'AOSTA E LA
RELATIVA DISCIPLINA D'ATTUAZIONE.

LINEE GUIDA

Febbraio 2010

INDICE

1. Premessa.....	4
2. Principali contenuti	5
2.1. ADEMPIMENTI DELLA REGIONE	5
3. Limitazioni generali	7
3.1 INTERVENTI NON CONSENTITI.....	7
3.2 INTERVENTI CONSENTITI SOLO A DETERMINATE CONDIZIONI	7
3.3 INTERVENTI CONSENTITI FATTO SALVO IL RISPETTO DELLA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE.....	7
3.4 ALTRE LIMITAZIONI AGLI INTERVENTI.....	8
3.5. LIMITAZIONI NELLE ZONE DI TIPO A - CENTRI STORICI	8
3.6 LIMITAZIONI NELLE ZONE DI TIPO E	10
3.7 LIMITAZIONI DI TIPO TEMPORALE	11
4. Interventi sul patrimonio edilizio	12
4.1 INTERVENTI DI CUI ALL' ARTICOLO 2	12
4.2 INTERVENTI DI CUI ALL' ARTICOLO 3	13
4.3 INTERVENTI DI CUI ALL' ARTICOLO 4.....	14
5. Procedimento per il rilascio dei titoli abilitativi	14
6. Il sistema informativo della l.r. 24/2009	16
7. Sostenibilità ambientale per gli interventi previsti dalla l.r. n. 24/2009	16
7.1 STATO DELL'ARTE SULLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI.....	16
7.2 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DALLA L.R. 24/2009 IN VALLE D'AOSTA	17
7.3 SISTEMA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE	18
7.4 MACRO-AREE DI VALUTAZIONE E SUB-CRITERI E VALUTAZIONE FINALE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	19
7.5 SCHEDE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.....	21
7.6 VALUTAZIONE CORRELATA AL PAESAGGIO E ALLA TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI E ARCHITETTONICI	22
7.7 VALUTAZIONE CORRELATA ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	23
7.8 VALUTAZIONE CORRELATA AD ASPETTI AMBIENTALI.....	24
7.9 VALUTAZIONE CORRELATA AGLI ASPETTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE	26

7.10 ASPETTI PROCEDIMENTALI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	26
7.11 APPLICAZIONE AGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA LR 24/2009 DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	27
8. Adempimenti in materia di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici	29
9. Destinazioni d'uso	30
9.1 ATTIVITÀ TURISTICHE E RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE	31
9.1.1 CASI PARTICOLARI PER LE DESTINAZIONI D'USO EXTRA-ALBERGHIERE	32
10. Definizione di volume esistente.....	33
10.1 CASI PARTICOLARI	34
10.2. MODALITÀ DI UTILIZZO TECNICO DEI VOLUMI, ART. 2 AMPLIAMENTO 20% DGR N. 3753/2009	36
11. Riduzioni ed esenzioni del contributo per il rilascio della C.E. o titolo unico	40
12. Adempimenti dei Comuni o SUEL.....	40
13. Art. 7 (Poteri dei Comuni) - l.r. 24/2009	41
14. Azioni di informazione previste dalla DGR n. 3753/2009	41
14.1 MODALITÀ DI INOLTRO DEI QUESITI.....	41

1. PREMESSA

La l.r. 24/2009 definisce, all'art. 1, le finalità che si possono individuare in:

1. misure di semplificazione delle procedure vigenti per la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio
2. disciplina delle incentivazioni volte a favorire il miglioramento della qualità degli edifici, l'efficienza energetica, la sostenibilità ambientale e l'utilizzo di fonti di energia alternative e rinnovabili.

In particolare per quanto riguarda queste finalità, la legge ha disciplinato:

1. gli interventi di **ampliamento nel limite del 20%** del volume esistente;
2. gli interventi di demolizione e ricostruzione con **ampliamento 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;
3. l'introduzione di **forme semplificate** e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi;
4. l'esclusione degli interventi sugli edifici abusivi, sugli edifici classificati monumento e documento, nelle aree di inedificabilità, limitazioni per gli interventi in relazione ai beni culturali e alle aree di pregio ambientale;
5. gli interventi di **ampliamento fino al 45%** nell'ambito dei programmi integrati, delle intese e delle concertazioni promossi dalla Regione o dai Comuni;
6. le procedure di valutazione della **sostenibilità ambientale** degli interventi proporzionalmente al loro incremento volumetrico;
7. misure durevoli nel tempo, superando il **carattere straordinario e congiunturale** delle indicazioni previste nell'Intesa;
8. le **riduzioni sugli oneri di costruzione** e i **sistemi di monitoraggio** degli effetti sul territorio della legge.

E' utile precisare che l'applicazione delle disposizioni si esplicita in una molteplicità di casi e di situazioni ovviamente non tutte individuabili a priori.

Già nel corso degli incontri di informazioni svoltisi sul territorio, sono state fornite indicazioni a varie problematiche sottoposte dai tecnici presenti.

La Regione ed, in particolare, l'Assessorato Territorio e ambiente ha raccolto poi, attraverso l'apposito indirizzo di posta elettronica attivato ulteriori quesiti relativi a casi specifici.

Alle richieste di chiarimenti, la Regione attraverso le strutture regionali coinvolte ed il Consorzio degli enti locali della Valle d'Aosta (CELVA) hanno cercato di dare delle risposte con le presenti linee guida.

Nell'esaminare i quesiti pervenuti, si è potuto constatare come molti non riguardino l'applicazione della l.r. 24/2009 ma, più in generale, l'applicazione delle norme urbanistiche già vigenti e l'applicazione delle norme tecniche dei PRG e dei regolamenti edilizi.

In tal senso, è inoltre emerso un'applicazione disomogenea sul territorio regionale e la necessità emersa anche in modo esplicito di iniziare un percorso di standardizzazione delle procedure, della modulistica, nonché l'importanza di fornire chiavi di lettura univoche alle norme approvate dal legislatore per evitare travisamenti o speculazioni che possono creare contenziosi tra cittadini ed amministrazioni.

La corposità delle seguenti linee guida deriva dalla necessità quindi di fornire gli elementi per perseguire questi obiettivi e rappresentano certamente un punto di partenza più che un punto di arrivo.

Per una corretta applicazione delle disposizioni, si invitano pertanto i soggetti attori dei processi ad un'attenta lettura delle finalità della legge, al fine di evitare l'insorgere di situazioni non coerenti con quelle volute dal legislatore ovvero una complicazione dei procedimenti o ad un peggioramento della situazione edifici del patrimonio edilizio regionale.

Nei vari paragrafi che seguono, sono sviluppate diverse tematiche già illustrate nelle riunioni pubbliche; tuttavia è utile ancora sottolineare come gli interventi previsti dalla presente legge abbiamo come finalità **il miglioramento della qualità degli edifici.**

La definizione di *qualità dell'edificio* è senza dubbio molto ampia ma, a titolo esemplificativo, si può considerare che alcuni elementi di fondo siano contenuti nella legge stessa la quale stabilisce che gli interventi debbano essere nel rispetto:

- della normativa vigente relativa alla stabilità degli edifici;
- di ogni altra normativa tecnica;
- delle distanze tra edifici stabilite dagli strumenti urbanistici generali;
- delle destinazioni di zona o sottozona in cui è situata l'unità immobiliare oggetto dell'intervento.

Pertanto, ogni intervento che tenda a portare l'edificio in tali condizioni è migliorativo della situazione di eventuale contrasto in cui si trovava lo stesso prima dell'intervento.

La l.r. 24/2009 indica poi che gli interventi debbano:

- utilizzare criteri e tecniche di edilizia sostenibile,
- prevedere fonti di energia alternative e rinnovabili,
- adottare misure di risparmio delle risorse energetiche o idriche,
- garantire la sostenibilità ambientale dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento come declinata nelle schede di valutazione di cui al paragrafo 7.

Gli interventi quindi per rispondere alle finalità della legge ed usufruire dei benefici concessi devono dimostrare che, nel loro complesso, rispondono a questi principi ed è la relazione di progetto che deve individuare quali sono nei singoli casi gli elementi che giustificano questo miglioramento della situazione esistente dell'edificio o, nel caso di interventi parziali, che non peggiori la situazione esistente dell'edificio nel suo complesso.

2. PRINCIPALI CONTENUTI

2.1. ADEMPIMENTI DELLA REGIONE

L'articolo 11 della l.r. 24/2009 precisa che:

1. La Giunta regionale **stabilisce**, con propria deliberazione, **ogni ulteriore adempimento o aspetto, anche procedimentale, necessario all'attuazione della presente legge**. In particolare, la Giunta regionale, d'intesa con il Consiglio permanente degli enti locali e sentita la Commissione consiliare competente, definisce:
 - a. i criteri, i parametri e le condizioni che determinano il miglioramento della qualità degli edifici, l'efficienza energetica, la sostenibilità ambientale e l'utilizzo delle fonti di energia alternative e rinnovabili, relativamente agli interventi di cui agli articoli 3 e 4;
 - b. le misure di semplificazione per l'acquisizione dei titoli abilitativi consistenti, tra l'altro, nella definizione di procedure e modulistica standardizzate;
 - c. ulteriori riduzioni ed esenzioni del contributo di cui all'articolo 64 della l.r. 11/1998, nel caso degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 che utilizzino in modo significativo fonti di energia rinnovabile o tecniche di edilizia sostenibile o comportino un miglioramento importante della sostenibilità ambientale dell'edificio;
 - d. le modalità applicative per l'individuazione del volume esistente di cui agli articoli 2, 3 e 4.

La deliberazione di Giunta regionale n. **3753 in data 18 dicembre 2009** "Approvazione dei criteri e delle modalità di applicazione della legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 recante misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste", assunta d'intesa con il Consiglio permanente degli enti locali (CPEL), ha quindi definito gli adempimenti e gli aspetti procedurali necessari per l'attuazione della suddetta legge e, in particolare, concerne i seguenti aspetti:

1. la definizione di "**volume esistente**" su cui computare la percentuale di ampliamento;
2. gli **approfondimenti relativi alle destinazioni d'uso** delle unità immobiliari e condizioni di ammissibilità degli ampliamenti volumetrici;
3. i **criteri per la definizione della sostenibilità ambientale** per gli interventi di ampliamento fino al 20% e fino al 35% o al 45%, stabilita in cinque classi (A_{+sa}, A_{sa}, B_{sa}, C_{sa}, e D_{sa});
4. il **procedimento amministrativo e il modello da allegare alla richiesta** dei titoli abilitativi necessari per l'esecuzione degli interventi;
5. le **ulteriori riduzioni ed esenzioni del contributo** per il rilascio dei titoli abilitativi.

L'articolo 19 della medesima legge stabilisce, inoltre, che la Giunta regionale **verifica l'entità degli interventi realizzati ai sensi degli articoli 2, 3 e 4** (della legge medesima), entro trentasei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. *L'esito di tale verifica è illustrato al Consiglio regionale al fine di un'eventuale revisione della presente legge*, attraverso il sistema informativo appositamente predisposto.

3. LIMITAZIONI GENERALI

La l.r. 24/2009, ancorché superi le disposizioni dei PRG, non trova applicazione in modo indiscriminato; infatti, l'articolo 6 stabilisce i casi in cui le disposizioni non trovano applicazione nonché le situazioni in cui le possibilità di intervento risultano limitate dalla presenza di vincoli di varia natura.

3.1 INTERVENTI NON CONSENTITI

Nello specifico gli interventi **non sono consentiti** sulle unità immobiliari:

- a) anche parzialmente abusive, ossia recanti opere prive di concessione, o in totale o parziale difformità dalla stessa, o con variazioni essenziali rispetto ai progetti approvati, per quanto attiene alla destinazione d'uso o al volume delle unità stesse;
- b) che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico o dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo;
- c) oggetto di notifica ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, articolo 10 della l. 6 luglio 2002, n. 137);
- d) classificate dagli strumenti urbanistici generali come monumento o documento, nonché, limitatamente agli interventi di cui all'articolo 3, sulle unità immobiliari classificate di pregio.

3.2 INTERVENTI CONSENTITI SOLO A DETERMINATE CONDIZIONI

In alcuni casi gli interventi previsti dalla l.r. 24/2009 **sono consentiti solo** a determinate condizioni.

In particolare gli interventi sono ammessi in aree soggette a norme particolari fatto salvo il rispetto della specifica disciplina di settore:

- a) nelle aree gravate da vincolo di inedificabilità di cui al titolo V, capo I, della l.r. 11/1998;
- b) nelle aree insistenti nei parchi nazionali o regionali o nelle aree naturali protette;
- c) nelle altre aree soggette a vincoli, previo rilascio dei pareri, delle autorizzazioni o degli assensi, comunque denominati, da parte delle autorità preposte alla tutela dei predetti vincoli.

3.3 INTERVENTI CONSENTITI FATTO SALVO IL RISPETTO DELLA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE

La l.r. 24/2009 fa infine salva la pianificazione di settore: in tal senso l'articolo 5, comma 4, stabilisce che ***“gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 realizzati su unità immobiliari destinate ad attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni regionali o comunali vigenti in materia di pianificazione e programmazione commerciale”***.

3.4 ALTRE LIMITAZIONI AGLI INTERVENTI

Il comma 5 dell'articolo 5 precisa che *gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 non sono cumulabili tra loro*, non è quindi consentito sommare i *bonus* volumetrici derivanti da una demolizione con quelli dell'ampliamento anche se in tempi diversi: ogni unità immobiliare può usufruire di un unico *bonus* calcolato sul volume esistente al momento dell'entrata in vigore della legge che si trovi nella situazione dell'articolo 2 (ampliamento) o degli articoli 3 e 4 (demolizione e ricostruzione).

Si noti infatti come l'articolo 2, comma 3, stabilisca che *l'ampliamento può essere realizzato una sola volta per ogni unità immobiliare*.

Si precisa a tal fine che, nel caso di ampliamenti sino al 20% del volume esistente, il volume in ampliamento **non** può essere realizzato in modo frazionato ed in tempi diversi.

L'articolo 3, comma 5, della deliberazione di Giunta regionale n. 3753/2009 definisce che *per tutti gli interventi di ampliamento previsti dall'art. 2 della l.r. 24/2009, la destinazione d'uso della parte ampliata deve essere la medesima di quella dell'edificio esistente*. L'applicazione della precisazione introdotta dalla Giunta regionale è tesa ad evitare che, in particolare per edifici da maggiori dimensioni, la parte ampliata possa essere destinata ad usi diversi dalla parte esistente vanificando l'intento di riqualificare l'unità immobiliare o l'edificio nel suo complesso.

La disposizione va quindi intesa nel senso che l'ampliamento deve essere realizzato **in connessione strutturale con la parte originaria** e ne deve consentire un miglioramento qualitativo in termini di sostenibilità ambientale ad esempio.

Tuttavia poiché la stessa l.r. 24/2009 ammette sia il cambio di destinazione d'uso, sia la creazione di nuove unità immobiliari è ammissibile che in un intervento di ampliamento, che costituisca un'effettiva riqualificazione della parte esistente, si giunga alla creazione di due unità immobiliari con destinazioni d'uso diverse purché ammesse dal PRG nella sottozona in cui si effettua l'intervento.

Si precisa inoltre che l'ampliamento va realizzato **sullo stesso corpo di fabbrica** originario e non può essere utilizzato su costruzioni diverse.

3.5. LIMITAZIONI NELLE ZONE DI TIPO A - CENTRI STORICI

Una trattazione specifica merita l'articolo 2, comma 6, della l.r. 24/2009 che definisce particolari limitazioni nelle zone di tipo A dei PRG.

La disposizione fa riferimento in particolare al concetto di classificazione come definita dall'articolo 52 della l.r. 11/1998 e dalle deliberazioni attuative.¹

Innanzitutto l'art. 6, comma 2, lett. d), della l.r. 24/2009 stabilisce che gli interventi in oggetto **non sono consentiti** sulle *unità immobiliari poste nelle zone territoriali di tipo A, in assenza della classificazione degli edifici di cui all'articolo 52 della l.r. 11/1998*.

¹ Deliberazione 26 luglio 1999, n. 2515. Approvazione di disposizioni attuative della Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 previste all'art. 52 (disciplina applicabile nelle zone territoriali di tipo A). VD. ALLEGATO A.

Deliberazione 15 febbraio 1999, n. 418. Approvazione di disposizioni attuative della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 previste all'art. 12 (Contenuti ed elaborati del PRG) e all'art. 21 (Mezzi di conoscenza e di informazione)

Alla luce delle disposizioni richiamate al fine dell'applicazione della l.r. 24/2009, per **assenza** di classificazione degli edifici si deve intendere la mancanza di una classificazione approvata ai sensi della l.r. 11/1998.

Ne deriva che si possono verificare le seguenti condizioni nell'applicazione della l.r. 24/2009 nelle zone di tipo A:

1. comuni che hanno il **PRG già adeguato** al PTP comprensivo della classificazione degli edifici, in tal caso, la l.r. 24/2009 si applica fin da subito;
2. comuni che hanno **già adottato o inviato il testo definitivo della variante** di adeguamento del PRG al PTP alla Regione; in tal caso, la l.r. 24/2009 si applica a far data dalla approvazione della variante di adeguamento del PRG al PTP (comma 9 e 14 dell'art. 15, l.r. 11/1998);
3. comuni che hanno **già adottato il testo preliminare della variante** di adeguamento del PRG al PTP (comma 7, dell'art. 15 l.r. 11/1998); in tal caso, al momento di approvazione del testo definitivo (comma 9, dell'art. 15), il Comune può approvare la classificazione con atto distinto da quello della variante di adeguamento del PRG al PTP e la l.r. 24/2009 si applica a far data dalla efficacia della deliberazione comunale di approvazione della classificazione (comma 3, dell'art. 16, l.r. 11/1998);
4. comuni che non hanno **adottato il testo preliminare della variante** sostanziale (comma 7, dell'art. 15 l.r. 11/1998) ma hanno **già ottenuto la concertazione** della classificazione con le strutture regionali competente in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio; in tal caso, il Comune può approvare la classificazione con apposita deliberazione ai sensi dell'art. 16 della l.r. 11/1998; la l.r. 24/2009 si applica a far data dalla efficacia della deliberazione comunale di approvazione della classificazione (comma 3, dell'art. 16 l.r. 11/1998);
5. In tutti i casi in cui il Comune **non abbia già provveduto alla concertazione** della classificazione con le strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio, si raccomanda ai Comuni di procedere alla concertazione e di dotarsi di classificazione degli edifici adeguata alle disposizioni della l.r. 11/1998 e DGR n. 418/1999, avviando quanto prima la procedura di cui al punto 4.

Si rammenta che la classificazione degli edifici può essere approvata con le procedure dell'art. 16 della l.r. 11/1998, ma senza modificazioni alla perimetrazione né alla denominazione delle zone di tipo A, che devono seguire l'iter di adeguamento del PRG previsto per le varianti sostanziali.

In ogni caso, qualora il PRG del Comune sia già dotato della classificazione gli interventi di ampliamento relativi alle unità immobiliari **classificate di pregio storico, culturale, architettonico o ambientale dal PRG** possono essere realizzati solo qualora non incidano sulla complessiva tipologia originaria del fabbricato e **previo parere favorevole delle strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio**. Su tali fattispecie di fabbricati, non sono ammessi interventi di demolizione e di ricostruzione.

Si precisa, infine, che l'articolo 5 della deliberazione della Giunta regionale n. 3753/2009 stabilisce che *gli edifici classificati in **contrasto con l'ambiente per volumetria (E2a) e tipologia (E2c) ed i bassi fabbricati (E4) devono essere ricondotti***

almeno alla categoria E1 (edificio inserito nell'ambiente) o alla categoria E3 (basso fabbricato inserito nell'ambiente).

Per quanto concerne i Comuni non ancora dotati di strumenti urbanistici attuativi per le zone di tipo A, il riferimento per gli edifici classificati in contrasto con l'ambiente - per volumetria e tipologia - è la lettera E2, per cui gli stessi devono essere ricondotti almeno alla categoria E1 (edificio inserito nell'ambiente).

3.6 LIMITAZIONI NELLE ZONE DI TIPO E

Il comma 4, dell'art. 6 della l.r. 24/2009 definisce una disciplina particolare per le zone territoriali di tipo E (ovvero le parti del territorio comunale totalmente inedificate o debolmente edificate, destinate agli usi agro-silvo-pastorali e agli altri usi compatibili).

Nelle zone di tipo E, infatti, gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 possono riguardare le sole unità immobiliari ad uso residenziale.

Si ricorda che, ai sensi , dell'art. 73, comma 2, della l.r. 11/1998, le destinazioni di tipo residenziale si possono individuare nelle lettere:

- c) destinazione a residenza temporanea legata alle attività agro-silvo-pastorali;
- d) destinazione ad abitazione permanente o principale;
- dbis) destinazione ad abitazione temporanea.

L'art. 6, comma 4, della l.r. 24/2009 limita pertanto l'applicazione dall'art. 1, comma 2, della medesima legge **alle sole destinazioni d'uso di tipo abitativo**, escludendo di conseguenza l'applicazione dei benefici della legge alle altre destinazioni d'uso poste nelle sottozone di tipo E di PRG.

I benefici della l.r. 24/2009 sono quindi applicabili alle unità immobiliari già destinate ad abitazione, pur con un'ulteriore condizione prevista qualora l'unità immobiliare sia adibita ad alloggio di conduzione a servizio di aziende agricole: in tal caso *"l'ampliamento deve, in ogni caso, garantire il rispetto degli standard costruttivi e dei parametri per il dimensionamento dei fabbricati rurali e degli annessi definiti dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 11/1998."*

Si ricorda che gli immobili destinati a attività agricole non abitative (stalle, fienili, depositi) rientrano nella categoria della lettera b), comma 2, dell'art. 73 della l.r. 11/1998:

- b) destinazioni ad usi ed attività di carattere agro-silvo-pastorale.

Ne consegue pertanto che il calcolo del volume esistente ai fini dell'ampliamento o della demolizione e della ricostruzione di unità immobiliari poste nelle zone di tipo E, deve essere limitato alle parti esistenti già destinate ad abitazione o residenza temporanea di cui alle lettere c), d) e dbis), comma 2, dell'art. 73 della l.r. 11/1998.

Si ribadisce dunque che nelle zone territoriali di tipo E dei PRG, i benefici volumetrici di cui alla l.r. 24/2009 non possono pertanto riguardare unità immobiliari aventi altre destinazioni d'uso.

Laddove tuttavia i PRG ammettano il mutamento della destinazione d'uso nelle zone territoriali di tipo E, consentendo la realizzazione di interventi di recupero su edifici esistenti ai fini residenziali con le procedure edilizie ordinarie, è possibile correlare gli interventi stessi con quelli previsti dalla l.r. 24/2009, attraverso un unico procedimento coordinato di rilascio di concessione edilizia. In tali circostanze, al fine

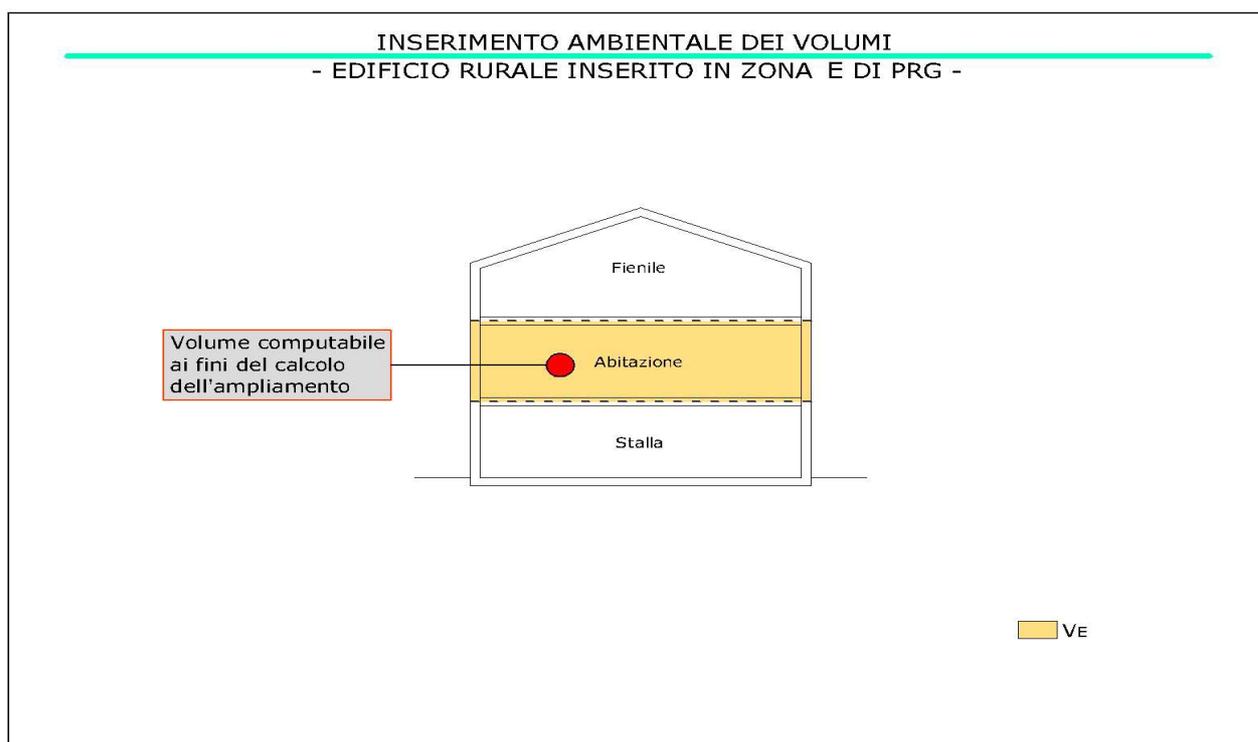
della determinazione del volume in ampliamento, il volume esistente deve essere calcolato solamente sulla porzione di fabbricato precedentemente destinata ad uso abitativo.

Esempio:

Un edificio è composto da due unità immobiliari, la prima destinata a residenza temporanea per attività agricole, la seconda destinata a attività agricole.

Il PRG consente un mutamento della destinazione agricola verso la destinazione residenziale. L'intervento è già ammissibile senza l.r. 24/2009!

Il progetto prevede un ampliamento calcolato sul volume esistente della sola unità immobiliare già destinata a residenza. Alla fine l'edificio ristrutturato potrà risultare composto da due unità immobiliari residenziali il cui ampliamento però è stato calcolato solo sulla parte inizialmente già residenziale, anche se poi risulterà distribuito tra le due unità immobiliari, ciò nello spirito di perseguire un progetto organico e di riqualificazione complessiva dell'edificio.



3.7 LIMITAZIONI DI TIPO TEMPORALE

Per concludere il capitolo sulle limitazioni, si ricorda che l.r. 24/2009 definisce due limiti di tipo temporale.

Il primo limite si riferisce agli interventi previsti all'art. 2, ovvero alla possibilità di ampliare, nella misura massima del 20%, gli edifici; in tal caso la legge stabilisce che

hanno titolo di usufruire dell'ampliamento solo le unità immobiliari o immobili il cui titolo abilitativo edilizio sia stato acquisito **entro il 31 dicembre 2008**.

Per "titolo acquisito" deve intendersi il titolo abilitativo perfezionato cioè regolarmente rilasciato e quindi efficace (ossia non scaduto).

Il secondo limite temporale riguarda gli interventi previsti dagli art. 3 e 4 ovvero la possibilità di demolire e ricostruire con ampliamento fino al 35% o al 45% del volume esistente alla data dell'intervento gli edifici realizzati **anteriamente al 31 dicembre 1989**.

Anche a tal fine, si precisa che per edificio realizzato anteriormente deve intendersi un edificio legittimamente utilizzato a tale data. Tale prova può essere attestata attraverso uno dei seguenti documenti:

- certificato di abitabilità/agibilità;
- catasto;
- dichiarazione di esistenza dell'edificio da parte del professionista.

In entrambi i casi, al fine dell'applicazione della legge, il fatto che successivamente a tale data siano stati rilasciati ulteriori titoli abilitativi (es. varianti in corso d'opera o DIA) per altri interventi edilizi sulla medesima unità immobiliare non ne determina l'esclusione.

4. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO

Avendo finora descritto dove i benefici della l.r. 24/2009 non trovano applicazione o trovano applicazioni a determinate condizioni si può ora esaminare nel dettaglio gli interventi previsti dalla legge.

Gli interventi sul patrimonio edilizio sono disciplinati nei seguenti articoli della l.r. 24/2009:

4.1 INTERVENTI DI CUI ALL' ARTICOLO 2

Per quanto previsto all'art 2, è consentito l'ampliamento o la realizzazione di unità immobiliari (anche nuove) per le quali il titolo abilitativo edilizio sia stato acquisito entro il 31 dicembre 2008, mediante l'esecuzione di nuovi volumi e superfici in deroga agli strumenti urbanistici generali (PRG), dei relativi strumenti attuativi (Normativa d'attuazione per le zone di tipo A, Piani urbanistici di dettaglio) e ai regolamenti edilizi (RE). L'ampliamento non può essere superiore complessivamente al 20% del volume esistente e può essere realizzato una sola volta per ogni unità immobiliare.

Le deroghe non si applicano evidentemente alle norme di PRG che fanno esplicito riferimento a norme di legge (riproducendole semplicemente nel testo delle NTA), né alle previsioni del piano regolatore generale comunale (PRG) per quanto concerne le destinazioni d'uso come definite all'art. 73 della l.r. 11/1998.

Gli interventi sono inoltre realizzabili a condizione che:

- siano garantite le prestazioni energetiche e igienico-sanitarie esistenti.
- sia garantita la sostenibilità ambientale dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento,
- siano effettuati nel rispetto della normativa vigente relativa:
 - o alla stabilità degli edifici,
 - o ogni altra normativa tecnica
 - o alle distanze tra edifici stabilite dagli strumenti urbanistici generali.

Nella realizzazione dell'ampliamento è ammesso, in tutto o in parte, il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie (per le parti esistenti).

In tale tipologia di intervento, le altezze interne utili dei locali di abitazione possono essere ridotte fino a 15 centimetri rispetto alle altezze minime previste dall'articolo 95, comma 1, della l.r. 11/1998.

Situazione:

Art. 95 l.r. 11/1998	Riduzioni ammesse l.r. 24/1998
H interna m. 2,55, se immobile tra 300 e 1100 m slm	H interna m. 2,40, se immobile tra 300 e 1100 m slm
H interna 2,40 se immobile oltre 1100 m slm	H interna 2,25 se immobile oltre 1100 m slm

Tali riduzioni non si applicano nell'effettuazione di opere di risanamento conservativo o di ristrutturazione di fabbricati compresi nelle zone territoriali di tipo A ove continuano ad applicarsi le disposizioni di cui all'art. 95 della l.r. 11/1998 commi 2, 2bis, 3, 5.

L'altezza minima di m 2,20 non è quindi, di norma, derogata ed è sempre rispettata nel caso di locali utilizzati in modo permanente (cucina, soggiorno, camera).

Ai fini igienico-sanitari, si fa presente che, per determinare l'altezza media nel caso di locali utilizzati in modo permanente con solaio inclinato, si deve assumere come altezza minima della superficie agibile m 1,80. L'altezza media del locale medesimo non è inoltre inferiore a quella prevista dall'art. 95 della l.r. 11/1998, in base alla fascia altimetrica eventualmente ridotta di 15 cm ove consentito dalla l.r. 24/2009.

Nel caso particolare di ampliamento fino al 20% di edifici classificati di pregio storico, culturale, architettonico o ambientale, la valutazione delle altezze interne nette dal punto di vista igienico-sanitario sarà fatta caso per caso da parte del Direttore della S.C. Igiene e sanità pubblica dell'Azienda USL, o suo delegato.

Si ritiene comunque necessario ottenere preventivamente il parere relativo al rispetto dei requisiti igienico-sanitari da parte del medico di sanità pubblica nei casi previsti dall'art. 95, comma 2 e 2bis, della l.r. 11/1998. Con l'occasione, si fa presente che i rapporti delle superfici aero-illuminanti, così come tutte le norme di carattere igienico-sanitario, devono essere sempre rispettati.

Le deroghe alle altezze minime non si applicano agli interventi di demolizione e ricostruzione (art. 3 e 4 della l.r. 24/2009).

4.2 INTERVENTI DI CUI ALL' ARTICOLO 3

L'art. 3 della l.r. 24/2009 prevede la possibilità di realizzare interventi consistenti nell'integrale demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 31 dicembre 1989, con aumento fino al 35% del volume esistente al momento di entrata in vigore della legge.

Tali interventi, come nel caso degli ampliamenti di cui all'articolo 2, sono realizzabili in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai regolamenti edilizi ma nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal PRG. In riferimento a quanto definito al

paragrafo 3.6 - Limitazioni nelle zone di tipo E, si precisa che sono esclusi da tale tipologia di intervento i volumi destinati, anche solo parzialmente, ad usi ed attività di carattere agro-silvo-pastorale. Nel caso in cui tali interventi sono invece già ammessi dal PRG per tali destinazioni, l'integrale demolizione e ricostruzione è possibile con le procedure ordinarie, inoltre è ammissibile l'ampliamento del 35% calcolato sul volume esistente già adibito ad abitazione (rif. art. 73, comma 2, lettere c), d) e dbis) della l.r. 11/1998).

Gli interventi di ricostruzione devono comunque garantire l'utilizzo:

- di criteri e di tecniche di edilizia sostenibile,
- di fonti di energia alternative e rinnovabili o misure di risparmio delle risorse energetiche o idriche.

In questo caso si precisa che la demolizione deve riguardare **l'intero edificio** e che la ricostruzione può essere fatta su sedime diverso da quello originario, il nuovo manufatto insista sullo stesso lotto di quello che è stato demolito e a condizione che siano rispettate le distanze tra fabbricati e le fasce di rispetto delle strade.

4.3 INTERVENTI DI CUI ALL' ARTICOLO 4

Al fine di favorire la realizzazione di interventi significativi di riqualificazione del patrimonio sul territorio regionale, la l.r. 24/2009 prevede la possibilità di realizzare interventi consistenti nell'integrale demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 31 dicembre 1989 con aumento fino al **45%** del volume esistente nel caso in cui i medesimi siano realizzati nell'ambito dei programmi integrati, intese e concertazioni promossi dalla Regione o dai Comuni, ai sensi dell'articolo 51 o di PUD di iniziativa pubblica e privata disciplinati dagli articoli 49 e 50 della l.r. 11/1998, appositamente elaborati ed approvati per le finalità ed ai sensi della l.r. 24/2009.

Ne deriva che nell'ambito di programmi integrati e PUD:

- possono prevedersi interventi di ampliamento di cui all'art. 2 fino al 20% di V_E ;
- possono prevedersi interventi di integrale demolizione e ricostruzione, di cui all'art. 3, fino al 45% di V_E .

5. PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

Nell'ottica della semplificazione, l'articolo 5 della l.r. 24/2009 stabilisce che gli interventi di ampliamento del 20% di cui all'articolo 2, su unità immobiliari destinate ad **abitazione permanente o principale**, sono realizzati previa **denuncia di inizio dell'attività (DIA)**. Per destinazione ad abitazione permanente o principale, si intende quella desunta dal titolo edilizio più recente e, qualora l'unità immobiliare oggetto di intervento ne sia sprovvista, è desunta dagli elementi previsti per l'applicazione dall'imposta comunale sugli immobili (ICI) al momento della presentazione della DIA.

Al fine di poter effettivamente realizzare e monitorare che gli interventi perseguano un miglioramento del patrimonio edilizio, tutti gli altri interventi sono soggetti al rilascio della concessione edilizia o del titolo unico in materia di attività produttive.

Si sottolinea che la legge regionale dispone all'articolo 5, comma 2 che la documentazione da allegare alle domande di titolo abilitativo, **oltre a quella già prevista dal regolamento edilizio**, è costituita da:

- l'attestazione del titolo di legittimazione;
- la planimetria di accatastamento (ove già presente);
- la dichiarazione di sussistenza delle condizioni previste dalla l.r. 24/2009, sottoscritta dal tecnico progettista abilitato, che sono:
 - ♦ il rispetto delle destinazioni d'uso previste e di quelle ammesse dal PRG nella zona o nella sottozona in cui è situata l'unità immobiliare oggetto dell'intervento;
 - ♦ il rispetto della normativa vigente relativa alla stabilità degli edifici, di ogni altra normativa tecnica e delle distanze tra edifici stabilite dagli strumenti urbanistici generali.

Poiché la dichiarazione di sussistenza delle condizioni previste dalla l.r. 24/2009, sottoscritta dal tecnico progettista abilitato, è necessaria per tutti gli interventi, si sottolinea che, anche nel caso di DIA, tale dichiarazione risulta necessaria e deve essere allegata alla denuncia medesima.

Si evidenzia infine un'ulteriore semplificazione introdotta dall'art. 10 della l.r. 24/2009 il quale stabilisce che l'installazione di serbatoi di gas di petrolio liquefatto (GPL) di capacità complessiva non superiore a 13 m³ è soggetta a **denuncia di inizio dell'attività**.

Sono evidentemente fatti salvi i pareri, le autorizzazioni e gli assensi, comunque denominati, previsti dalla normativa vigente in materia di vincoli archeologici, idrogeologici e ambiti inedificabili di cui al titolo V, capo I, della l.r. 11/1998.

Nel caso di procedimenti coordinati (ad esempio quando nello stesso momento si intende realizzare un intervento ammesso dal PRG e contestualmente applicare la l.r. 24/2009), il titolo abilitativo maggiormente complesso (ad esempio, la concessione edilizia) assorbe quello minore (la DIA).

Sarà pertanto necessario calcolare il contributo richiesto per il rilascio del titolo abilitativo, tenendo conto delle riduzioni previste dalla l.r. 24/2009.

Al fine di individuare un procedimento coerente con le attuali disposizioni della l.r. 11/1998 (art. 59, 60 e 61), si ricorda che nel caso della denuncia di inizio attività è necessario al fine della presentazione della denuncia *che siano state rilasciate le autorizzazioni, gli assensi o i pareri dovuti*.

Per quanto riguarda invece la concessione edilizia o il titolo unico, si evidenzia che, fatto salvo eventuali pareri informali preventivi che i cittadini o i tecnici ritengano di acquisire in fase di predisposizione del progetto, risulta indispensabile prima di inoltrare le pratiche alle competenti strutture ed in particolare a quelle preposte alla tutela de beni culturali e paesaggisti, che il Comune o lo Sportello unico effettuino *preventivamente* una verifica di ammissibilità della domanda sotto il profilo della sussistenza delle condizioni (esempio: esistenza del titolo al 31 dicembre 2008 o se l'edificio sia stato oggetto di condono..), al fine di non aggravare i procedimenti ed i carichi di lavoro su domande che poi risultino inammissibili. A tal fine è necessario che la richiesta del parere pervenga alla Regione esclusivamente da parte del Comune.

6. IL SISTEMA INFORMATIVO DELLA L.R. 24/2009

Quale misura di semplificazione a favore di cittadini ed imprese e quindi per uniformare le modalità di presentazione delle istanze, per ogni intervento disciplinato dalla l.r. 24/2009 deve essere compilato il modello B) allegato alla DGR n. 3753/2009 **esclusivamente** mediante il sistema informatico disponibile in INTERNET - denominato "Legge Casa" - messo a disposizione sul sito della Regione.

Ciò consentirà anche di avviare sia la banca dati immobiliare informatizzata, di cui all'articolo 12, sia la fase di monitoraggio dell'applicazione della legge, come stabilito dall'articolo 19, raccogliendo per ogni intervento lo stesso tipo di informazioni relative essenzialmente al volume, alla destinazione d'uso e alla classe di sostenibilità ambientale.

È richiesta la compilazione del modulo anche nel caso della installazione di serbatoi di gas di petrolio liquefatto.

Il sistema informatico consente di compilare archiviare e quindi stampare il modulo che dovrà essere consegnato poi in forma cartacea e sottoscritto presso il Comune o il SUEL contestualmente alla pratica.

Si rammenta inoltre che, in tutti i casi di applicazione della l.r. 24/2009 per i quali è necessaria la valutazione della sostenibilità ambientale, è possibile compilare le apposite schede sempre attraverso il sistema informatico "Legge Casa", usufruendo delle stesse funzioni di compilazione semplificata, di archiviazione e di stampa delle schede..

I professionisti possono accedere a detto sistema informatico dal sito ufficiale della Regione Autonoma Valle d'Aosta all'indirizzo:
http://www.regione.vda.it/territorio/piano_casa/

Per accedere al sistema "Legge Casa", è necessario effettuare:

- la registrazione la prima volta che si accede al sistema;
- l'autenticazione per tutti gli accessi successivi al primo.

Gli uffici tecnici comunali e i back-office dello Sportello Unico ricevono direttamente sul sistema informativo i documenti sopra descritti, accedendo al sistema tramite il portale PARTOUT e attraverso una procedura di validazione consentiranno l'inserimento della pratica nel sistema senza necessità di ulteriori compilazioni manuali dei dati.

Il sistema informatico è dotato di un manuale operativo *on line* che illustra tutti i passi necessari alla compilazione del modulo e delle schede per la valutazione della sostenibilità ambientale.

7. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DALLA L.R. N. 24/2009

7.1 STATO DELL'ARTE SULLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

La l.r. 24/2009 introduce nel quadro normativo regionale il concetto di sostenibilità ambientale.

Al fine di sviluppare quindi un inquadramento della tematica nel contesto normativo nazionale ed internazionale si ritiene utile fornire alcune brevi informazioni in attesa che il disegno di legge nazionale ne definisca definitivamente il quadro.

Nel 2000 è nato il gruppo di lavoro Italiano nell'ambito del processo internazionale di ricerca e sviluppo, coordinato dall'associazione iiSBE (international initiative for a Sustainable Built Environment), denominato Green Building Challenge (GBC). Obiettivo principale del processo Green Building Challenge è quello di coniugare il vantaggio dell'impiego di una comune metodologia internazionale di valutazione con la possibilità di una sua completa contestualizzazione nel singolo ambito nazionale di applicazione.

ITACA, l'Istituto per l'innovazione e trasparenza degli appalti e la compatibilità ambientale (Associazione Federale delle Regioni e delle Province Autonome Italiane), nel 2002, ha deciso di adottare la metodologia iiSBE per lo sviluppo di uno strumento di valutazione dedicato all'edilizia residenziale allo scopo di supportare le politiche regionali nel campo della sostenibilità, dando così il via al processo che ha dato vita al "Protocollo ITACA". Creato nel 2004, questo documento è stato approvato formalmente dalla Conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province autonome Italiane.

In data 25 febbraio 2009, il Gruppo di Lavoro interregionale "Edilizia Sostenibile" ha poi condiviso il Protocollo ITACA Sintetico, basato sulla struttura del nuovo Protocollo completo 2009 già adottato dal GdL in data 16 dicembre 2008.

Il sistema di valutazione è caratterizzato da una serie di peculiarità specifiche che lo fanno diventare uno dei sistemi più efficaci oggi disponibili. Tali specificità possono essere riassunte in:

- o è un sistema riconosciuto a livello internazionale;
- o consente di valutare le prestazioni globali dell'edificio;
- o rende possibile la contestualizzazione dello strumento di valutazione al territorio in cui viene applicato;
- o può essere adattato a qualsiasi esigenza di applicazione e di destinazione d'uso dell'edificio;
- o è aggiornabile all'evoluzione del quadro di riferimento normativo e legislativo in essere;
- o è utilizzato dalle istituzioni di diversi Paesi nel mondo ed è stato testato in più di 25 nazioni,
- o è conforme alla specifica tecnica internazionale ISO/TS 21931-1.

7.2 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DALLA L.R. 24/2009 IN VALLE D'AOSTA

Sebbene i principi illustrati sulla sostenibilità ambientale, derivanti dalle norme europee, nazionali o di altre regioni, si applichino a tutto il comparto edilizio ed in particolare a quello residenziale, nel definire la delibera attuativa si è tenuto conto che l'ambito di applicazione nella nostra Regione è limitato agli interventi previsti dalla l.r. 24/2009, anche se tale applicazione parziale potrebbe costituire un ottimo banco di prova per poi estenderne l'applicazione a tutto il comparto regionale.

Per l'applicazione della legge regionale 24/2009 è stato quindi ritenuto sufficiente effettuare una "valutazione della sostenibilità ambientale" senza pervenire ad una vera e propria certificazione che richiederebbe procedure più articolate. Questa fase consente in ogni caso di avviare comunque in futuro un processo verso la certificazione anche solo volontaria, come hanno ormai già provveduto alcune Regioni.

Prima di entrare nel dettaglio dei criteri occorre opportuno sgomberare il campo da alcune possibili incomprensioni circa il ruolo della "certificazione energetica" e quello della "certificazione ambientale", frainteso da alcune parti in altre Regioni.

La certificazione energetica risulta oggi obbligatoria in forza delle recenti normative nazionali (Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 - Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e regionali (legge regionale 18 aprile 2008, n. 21 - Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia). La stessa si applica ad interventi di nuova edificazione o di trasformazione edilizia sostanziale e consiste nell'attribuzione di una classe energetica all'edificio conseguente alla valutazione del suo fabbisogno di energia.

La valutazione dell'efficienza energetica (non la relativa classificazione) rientra tra i parametri di valutazione della sostenibilità ambientale che considera, in modo più generale, anche altri aspetti dell'intervento quali, ad esempio, l'inserimento dell'edificio nel contesto urbanistico e paesaggistico, l'utilizzo di materiali eco-compatibili, la riduzione nella produzione di rifiuti e il benessere abitativo.

7.3 SISTEMA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il sistema di valutazione permette di stimare il livello di qualità ambientale di un edificio in fase di progetto, misurandone la prestazione rispetto ai 14 sub-criteri individuati raggruppati in 5 macro-aree.

In base alla specifica prestazione, l'edificio, per ogni sotto-criterio riceve un punteggio pari a -1, 0, +3, +5. In particolare, la scala di valutazione utilizzata è così composta:

-1	rappresenta una prestazione inferiore allo standard e alla pratica corrente.
0	rappresenta la prestazione minima accettabile definita da leggi o regolamenti vigenti, o in caso non vi siano regolamenti di riferimento rappresenta la pratica corrente.
3	rappresenta un significativo miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica comune. È da considerarsi come la migliore pratica corrente.
5	rappresenta una prestazione considerevolmente avanzata rispetto alla pratica corrente migliore, di carattere sperimentale.

Ad ogni macro-area, è stato attribuito un peso in base alle caratteristiche del territorio regionale, allo stesso modo all'interno della macro-area è stato attribuito un peso ad ogni sub-criterio in funzione dell'importanza del criterio stesso all'interno dell'area in cui è inserito.

La somma dei punteggi ottenuti nelle singole schede, è quindi riverificata secondo il peso attribuito ad ogni sub-criterio e determina il punteggio associato a ciascuna macro-area di valutazione.

La somma dei punteggi ottenuti nelle cinque macro-aree di valutazione, a sua volta riponderata secondo il peso attribuito alla specifica macro-area determina il punteggio finale del fabbricato e l'appartenenza dello stesso in una delle cinque classi di valutazione.

7.4 MACRO-AREE DI VALUTAZIONE E SUB-CRITERI E VALUTAZIONE FINALE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

L'elenco di seguito riportato evidenzia, nella parte sinistra, le cinque macro-aree di valutazione (qualità del sito, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità ambientale e qualità del servizio) e i 15 sub-criteri in cui sono suddivisi. Nella parte di destra si trova, invece, il peso che ogni sub-criterio ha all'interno della propria macro-area di riferimento.

ELENCO SCHEDE		N° scheda	Peso dei criteri <i>di cui all'art. 1, comma 2 della l.r. 24/2009</i>	
			intervento destinato ad abitazione permanente o principale, temporanea	intervento destinato ad usi ed attività produttive, artigianali o commerciali e ad attività turistiche e ricettive extra-alberghiere
1. Qualità del sito			15%	15%
1.1 Riutilizzo di strutture esistenti	1		40%	40%
1.2 Integrazione con il contesto urbano e paesaggistico	2		60%	60%
2. Consumo di risorse			45%	45%
2.1 Prestazione energetica globale	3		35%	39%
2.2 Fonti rinnovabili	4		15%	19%
2.3 Energia elettrica da fonti rinnovabili	5		15%	-
2.4 Materiali eco-compatibili	6		25%	29%
2.5 Consumo di acqua potabile per uso interno	7		10%	13%
3. Carichi Ambientali			15%	15%
3.1 Emissioni di CO ₂ equivalente	8		50%	50%
3.2 Rifiuti solidi (uso domestico) <i>in alternativa alla scheda 3.3</i>	9		50%	-
3.3 Rifiuti solidi (uso non domestico) <i>in alternativa alla scheda 3.2</i>	10		-	50%
4. Qualità ambientale			15%	15%
4.1 Ventilazione	11		40%	40%
4.2 Benessere visivo	12		20%	20%
4.3 Benessere acustico	13		40%	40%
5. Qualità del servizio			10%	10%
5.1 Accessibilità	14		20%	20%
5.2 Mantenimento delle prestazioni in fase operativa	15		80%	80%

La somma dei punteggi ottenuti per ogni scheda nelle cinque macro-aree di valutazione, riponderata secondo il peso attribuito alla specifica macro-area determina il punteggio finale del fabbricato e l'appartenenza dello stesso in una delle cinque classi di valutazione.

PUNTEGGIO DI VALUTAZIONE/100 Ottenuto dalla compilazione delle schede di valutazione delle macro-aree	CLASSE di valutazione della sostenibilità ambientale (sa)
Compreso tra 85 - 100	A ⁺ _{sa}
Compreso tra 70 - 84	A _{sa}
Compreso tra 55 - 69	B _{sa}
Compreso tra 41 - 54	C _{sa}
Inferiore a 40	D _{sa}

VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE - ALLEGATO A) ALLA D.G.R. /2009	
<input type="checkbox"/> INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 2, L.R. 24/2009 (VALUTAZIONE VOLONTARIA)	<input type="checkbox"/> A ⁺ _{SA} <input type="checkbox"/> A _{SA} <input type="checkbox"/> B _{SA} <input type="checkbox"/> C _{SA} <input type="checkbox"/> D _{SA}
<input type="checkbox"/> INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 2, L.R. 24/2009 (V _E > 2.000 M ³)	
<input type="checkbox"/> INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 2, L.R. 24/2009 (NUOVA UNITÀ IMMOBILIARE)	
<input type="checkbox"/> INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 3 E 4 L.R. 24/2009	

Minimo: classe B_{sa} di sostenibilità ambientale

Per ampliamento fino al 20% con nuova unità immobiliare, edifici (V_E) > a 2.000 m³, demolizione e ricostruzione

7.5 SCHEDE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Le schede sono strutturate secondo diversi campi, che aiutano alla compilazione della scheda stessa.

1_RIUTILIZZO DI STRUTTURE ESISTENTI	
AREA DI VALUTAZIONE	1. Qualità del sito
CRITERIO	1.1 Condizioni del sito
ESIGENZA	Favorire il riutilizzo dei fabbricati esistenti. Disincentivare le demolizioni e ricostruzioni in presenza di fabbricati e di strutture recuperabili.
INDICATORE DI PRESTAZIONE	Percentuale di superficie urbanistica della costruzione che viene riutilizzata.
UNITÀ DI MISURA	%
METODO E STRUMENTI DI VERIFICA	Per il calcolo dell'indicatore di prestazione e relativo punteggio si proceda come segue: <ul style="list-style-type: none"> • calcolare la superficie urbanistica dell'edificio esistente (A); • calcolare la superficie urbanistica dell'edificio esistente riutilizzata senza ricorso ad interventi di demolizione su elementi strutturali (B); • calcolare il rapporto tra la superficie urbanistica riutilizzata e quella complessiva dell'edificio esistente: B/A x 100; • confrontare il valore ottenuto con la scala di prestazione.
STRATEGIE DI RIFERIMENTO	Utilizzare superfici e volumi esistenti ai fini dell'ampliamento in modo tale da favorire il miglioramento energetico di tutto l'edificio, nel rispetto della tipologia originaria dello stesso.
SCALA DI PRESTAZIONE	
	PUNTEGGIO %
NEGATIVO	-1 -
SUFFICIENTE	0 0-40
BUONO	3 41-80
OTTIMO	5 81-100
	PESO DEL CRITERIO %
NOTE	Nel caso in cui la demolizione e ricostruzione dell'edificio sia ritenuta prevalente rispetto al recupero, per motivi di interesse generale e risultati coerente con le indicazioni della pianificazione eliminando fattori di incompatibilità ambientale, paesaggistica o urbanistica il punteggio attribuito al presente sub criterio viene attribuito interamente al sub criterio 1.2.. Le motivazioni sono riportate nella relazione progettuale.

Le 15 schede di valutazione tengono in considerazione diversi aspetti della progettazione:

- 1. Valutazione correlata al paesaggio e alla tutela dei beni paesaggistici e architettonici.**
(schede N° 1 e 2)
- 2. Valutazione correlata alla certificazione energetica.**
(schede N° 3, 4, 5 e 8)
- 3. Valutazione correlata ad aspetti ambientali.**
(schede N° 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13)
- 4. Valutazione correlata agli aspetti di gestione e manutenzione dell'immobile.**
(schede N° 14 e 15)

7.6 VALUTAZIONE CORRELATA AL PAESAGGIO E ALLA TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI E ARCHITETTONICI

(schede N° 1, 2)

Scheda 1_Riutilizzo di strutture esistenti

L'obiettivo della scheda è quello di favorire il riutilizzo dei fabbricati esistenti disincentivando le demolizioni e ricostruzioni in presenza di fabbricati e di strutture

recuperabili. La strategia di riferimento è quella di utilizzare superfici e volumi esistenti ai fini dell'ampliamento in modo tale da favorire il miglioramento energetico di tutto l'edificio, nel rispetto della tipologia originaria dello stesso.

Nel caso in cui, per motivi di interesse generale, la demolizione e ricostruzione dell'edificio sia ritenuta scelta prevalente rispetto al recupero, e gli interventi conseguenti risultino coerenti con le indicazioni della pianificazione eliminando fattori di incompatibilità ambientale, paesaggistica o urbanistica, il punteggio attribuito al presente sub-criterio viene attribuito interamente al sub-criterio 1.2 della *Scheda 2_ Integrazione con il contesto urbano e paesaggistico*. Le motivazioni sono da riportare all'interno della relazione di progetto.

Scheda 2_ Integrazione con il contesto urbano e paesaggistico

Con questa scheda l'obiettivo è quello di rafforzare o promuovere l'identità dei contesti urbani ottenendo la riqualificazione del paesaggio urbano attraverso un miglior inserimento del fabbricato e l'eliminazione degli elementi di contrasto, soprattutto attraverso interventi di demolizione e ricostruzione. Si demanda alla relazione tecnica la descrizione delle caratteristiche dell'intervento al fine di determinare il punteggio relativo allo scenario derivante dalla suddetta scala di prestazione. Nel caso in cui venga attribuito al presente sub-criterio il punteggio della *Scheda 1_Riutilizzo di strutture esistenti*, la relazione evidenzierà le motivazioni in modo dettagliato e verrà allegata l'eventuale documentazione necessaria.

7.7 VALUTAZIONE CORRELATA ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Nel sistema informatico la scheda di valutazione di sostenibilità ambientale prevede, nella schermata "Dati generali", l'inserimento del fabbisogno annuo di energia primaria globale.

Il calcolo di tale valore, previsto per la valutazione di sostenibilità ambientale dalle schede 3, 4 e 8 dell'allegato B alla deliberazione della Giunta regionale n. 3753 del 18 dicembre 2009, deve essere effettuato nei seguenti casi e con le modalità di seguito evidenziate:

1) Interventi di cui all'art. 2 della l.r. 24/2009

Il valore del fabbisogno annuo di energia primaria globale (Ep_{gl}) coincide con il fabbisogno annuo di energia primaria per climatizzazione invernale (Ep_i) e il corrispondente valore limite di legge ($Ep_{i,limite}$) è definito dalla vigente normativa nazionale (D.Lgs. 192/2005 e suoi decreti attuativi).

Tali valori risultano dalla relazione tecnica di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, come definita dall'allegato E del D. lgs. 192/2005. La suddetta relazione, così come previsto dalla normativa nazionale di settore, deve essere depositata presso il Comune, contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori. Pertanto, in tutti gli interventi che ricadono nell'obbligatorietà della valutazione di sostenibilità ambientale, i professionisti, per disporre dei dati, dovranno anticipare all'istanza di titolo abilitativo la redazione di tale relazione tecnica.

2) Interventi di cui agli art. 3 e 4 della l.r. 24/2009

Il valore del fabbisogno annuo di energia primaria globale (Ep_{gl}) coincide con il fabbisogno annuo di energia primaria globale previsto dalla l.r. 21/2008. Fino all'entrata in vigore delle delibere di Giunta regionale attuative della l.r. 21/2008 relative al metodo di calcolo previsto dalla legge stessa, l' Ep_{gl} e il valore limite del

fabbisogno annuo di energia primaria globale ($E_{p_{gl,limite}}$), anch'esso previsto in legge, prendono a riferimento, rispettivamente, solo il fabbisogno di energia primaria per climatizzazione invernale (E_{p_i}) e il corrispondente valore limite ($E_{p_i,limite}$), ricavati, come per il punto 1), dalla relazione tecnica di cui all'articolo 28 della legge 10/1991, sulla base di quanto indicato nella l.r. 21/2008.

(schede N° 3, 4, 5 e 8)

Scheda 3_ Prestazione energetica globale

Al fine di limitare il consumo di energia primaria globale ($E_{p_{gl}}$) è opportuno isolare adeguatamente l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile gli apporti solari gratuiti, nonché utilizzare fonti energetiche rinnovabili e sistemi impiantistici ad alto rendimento.

Scheda 4_ Fonti rinnovabili

Il contributo dato dalle fonti rinnovabili è calcolato come rapporto tra il fabbisogno di energia primaria globale coperto da fonti rinnovabili e l'energia primaria globale richiesta dall'edificio.

Scheda 5_ Energia elettrica da fonti rinnovabili

La presente scheda, volta per incoraggiare l'uso di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili o da cogenerazione, definisce il rapporto tra la produzione in loco di energia elettrica generata da fonti rinnovabili (o da cogenerazione) e un consumo standard convenzionale, definito convenzionalmente pari a 2.600 kWh/anno per singola unità abitativa.

Dal momento che sussistono dei casi in cui, per comprovati vincoli e prescrizioni forniti dagli uffici competenti in materia di tutela dei beni paesaggistici e architettonici, vi sia l'impossibilità di intervenire con l'installazione di impianti di fonti rinnovabili, il punteggio di questa scheda è da considerarsi sufficiente per non penalizzare gli interventi in cui la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili non sia possibile esclusivamente per motivi legati a prescrizioni paesaggistico-architettoniche.

Scheda 8_ Emissioni di CO₂ equivalente

Per ridurre la quantità di CO₂ equivalente legata al fabbisogno di energia primaria globale per l'esercizio annuale dell'edificio, la scheda presente prevede il calcolo del rapporto tra le emissioni di CO₂ dell'edificio (in base al fabbisogno di energia primaria globale e al combustibile impiegato) e quelle relative al fabbisogno di energia primaria limite (impiegando come combustibile di riferimento il metano).

7.8 VALUTAZIONE CORRELATA AD ASPETTI AMBIENTALI

(schede N° 6, 7, 9, 10, 11, 12 e 13)

Scheda 6_ Materiali eco-compatibili

L'obiettivo della scheda è quello di favorire l'impiego di materiali riciclabili e recuperabili o comunque con ciclo di vita sostenibile, senza eccessivi costi energetici al fine di diminuire il consumo di nuove risorse. In particolare, per i materiali diversi

da quelli presentati nella relativa tabella di calcolo annessa alla scheda (inserita per facilitarne la compilazione), si richiede che i materiali utilizzati siano ecocompatibili, ovvero materiali che riducono ai minimi termini il loro impatto ambientale per l'intero ciclo della loro vita (dall'estrazione, alla lavorazione, al trasporto, all'uso, sino ad arrivare allo smaltimento finale). Questo anche per l'armonizzazione con gli obiettivi dell'Unione Europea, la quale si è mossa per riconoscere l'importanza di una trasformazione ecologica della produzione edilizia, prima con la direttiva 89/106 sulla qualità, anche ambientale, dei materiali da costruzione e poi con il regolamento 880/1992 che prevede la costituzione di un marchio europeo per la certificazione dell'ecocompatibilità dei prodotti. Per questo motivo è richiesto che nella relazione progettuale siano presenti non solo tutti i dati legati alle caratteristiche fisiche ai materiali utilizzati, ma anche i loro marchi (*eco-label*) riconosciuti.

Il punteggio viene quindi attribuito dopo aver calcolato la percentuale dei materiali riciclabili e/o recuperabili che sono stati utilizzati nelle tre principali componenti dell'edificio (struttura, manto di copertura, pavimenti).

Scheda 7_ Consumo di acqua potabile per uso interno

Con l'intento di cercare di ridurre i consumi di acqua potabile all'interno dell'edificio attraverso le strategie di recupero e l'ottimizzazione dell'uso dell'acqua, la scheda presente incentiva l'impiego di sistemi per il recupero dell'acqua piovana e l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi (aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, ecc...). Il punteggio viene attribuito attraverso un calcolo della percentuale.

Scheda 9_ Rifiuti solidi (uso domestico) e Scheda 10_ Rifiuti solidi (uso non domestico)

L'obiettivo delle schede presenti è quello di favorire, attraverso una corretta differenziazione, il riciclo dei rifiuti urbani, premiando le strategie messe in atto anche attraverso la progettazione di spazi dedicati per la raccolta differenziata dei rifiuti o valorizzazione nel ciclo produttivo degli stessi. La Scheda 9 si differenzia dalla Scheda 10 per la possibilità di prevedere aree attrezzate per il compostaggio domestico e aree su cui utilizzare il compost (in merito alle condizioni generali per la produzione del compost, si demanda al punto B dell'Allegato alla deliberazione della Giunta regionale n. 3586 in data 5 dicembre 2008).

La relazione progettuale dovrà definire in modo puntuale le soluzioni proposte per addivenire agli obiettivi proposti nelle strategie di riferimento.

Scheda 11_ Ventilazione

Per garantire una ventilazione che consenta di mantenere un elevato grado di salubrità dell'aria, minimizzando al contempo i consumi energetici per la climatizzazione, è stata introdotta la presente scheda che premia il miglioramento della qualità dell'aria promuovendo tecniche di ventilazione naturale e recupero del calore. Il criterio si basa sulla comparazione delle proprie scelte di progetto con gli scenari proposti dalla scala di prestazione della scheda stessa.

Scheda 12_ Benessere visivo

Con l'intento di assicurare gli adeguati livelli d'illuminazione naturale in tutti gli spazi primari occupati, la scheda presente premia gli interventi volti a migliorare la qualità dell'illuminazione interna, promuovendo l'utilizzo di soluzioni e dispositivi che favoriscano l'illuminazione naturale e di dispositivi che regolino l'intensità dell'illuminazione artificiale in funzione di quella naturale. Per l'attribuzione del punteggio, è necessario utilizzare una formula per il calcolo del fattore di luce diurna in assenza di schermatura mobile (che tenga in considerazione gli oggetti e gli elementi di ombreggiamento fissi), per ciascun tipo di vetro e di locale, ispirata alla procedura descritta nello standard UNI EN ISO 10840.

La metodologia prevede l'applicazione di un'unica formula in cui inserire i dati di input ($FLD_m = Af \cdot t / A_{tot}$) con: Af = area della superficie vetrata totale (telaio escluso) del locale (m^2); t = fattore di trasmissione luminosa relativo alla superficie vetrata del locale; A_{tot} = Area totale delle superfici che delimitano l'ambiente (m^2).

Scheda 13_ Benessere acustico

Tale scheda ha l'obiettivo di assicurare che la progettazione dell'isolamento acustico prendendo a riferimento la facciata più esposta in modo tale da garantire un livello di rumore interno conforme ai limiti previsti. È necessario definire le scelte progettuali che rispettino i requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera come stabiliti dal DPCM 5 dicembre 1997 per poi confrontarsi con la scala di prestazione proposta.

7.9 VALUTAZIONE CORRELATA AGLI ASPETTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

(schede N° 14 e 15)

Scheda 14_ Accessibilità

La scheda è stata introdotta per valorizzare le soluzioni progettuali che facilitino l'uso delle strutture e delle aree esterne a persone diversamente abili o comunque per rendere accessibile la maggior quantità di ambienti interni ed esterni possibile. Per il calcolo delle superfici dell'edificio si rimanda alle definizioni contenute nel provvedimento attuativo della l.r. 11/1998 (deliberazione del Consiglio regionale n. 517/XI del 24 marzo 1999).

Scheda 15_ Mantenimento delle prestazioni in fase operativa

Per favorire il mantenimento dell'efficienza dell'edificio nel tempo, si prevede la presenza di un piano di conservazione e aggiornamento della documentazione tecnica dell'immobile nonché di un manuale di manutenzione dell'edificio e degli impianti. La relazione progettuale dovrà definire in modo puntuale le soluzioni proposte per addivenire agli obiettivi proposti nelle strategie di riferimento.

7.10 ASPETTI PROCEDIMENTALI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Con l'obiettivo di dare attuazione alle misure di semplificazione, previste dalla l.r. 24/2009, per l'acquisizione dei titoli abilitativi validi ai fini della realizzazione degli interventi effettuati ai sensi della legge stessa, la procedura per l'attuazione degli interventi della suddetta legge prevede la compilazione di **due documenti**.

Il primo, da allegare all'istanza di titolo abilitativo, è il modello di cui allegato B alla DGR n. 3753/2009, il quale deve essere debitamente compilato e sottoscritto dal richiedente.

Il secondo, è il documento di valutazione della sostenibilità ambientale, sottoscritto dal professionista incaricato, risultante dall'avvenuta compilazione on-line e stampa delle schede, debitamente compilate da parte del professionista stesso. Tale documento riporta la classe di sostenibilità ambientale ($A+_{sa}$, A_{sa} , B_{sa} , C_{sa} , D_{sa}) dell'intervento proposto la quale dovrà in ogni caso corrispondere almeno alla classe **B_{sa}** , a cui saranno allegate le stampe delle rispettive schede di valutazione.

La documentazione della valutazione di sostenibilità ambientale viene quindi presentata agli **uffici competenti contestualmente all'istanza del titolo abilitativo**.

Gli uffici competenti provvedono all'acquisizione degli atti e possono prevedere l'effettuazione di controlli "a campione" delle diverse istanze pervenute. Qualora si rendesse necessaria una verifica di merito delle valutazioni di sostenibilità ambientale effettuate, il Comune può inoltrare le schede alla competente struttura regionale che avvalendosi dell'ARPA e delle altre strutture competenti provvede entro i successivi trenta giorni a dare riscontro.

Le schede di valutazione ambientale si trovano già inserite nel sistema informativo e per la loro accettazione si segua quanto illustrato nella sezione dedicata al sistema informativo.

In caso di **variante in corso d'opera**, è necessario presentare nuovamente le schede di sostenibilità ambientale solo nel caso in cui le modifiche incidano sugli elementi oggetto di valutazione di sostenibilità ambientale.

Tale verifica si rende necessaria al fine di verificare che, alla luce delle modifiche apportate al progetto, permangano i presupposti di sostenibilità ambientale (almeno classe **B_{sa}** .) che ne hanno determinato l'ammissibilità ai benefici previsti dalla legge.

Nel caso in cui, alla luce di tali modifiche, questa verifica non risulti positiva, la variante in corso d'opera non potrà essere autorizzata venendo meno i presupposti di legge.

Al fine di attestare l'avvenuto rispetto delle previsioni progettuali in ordine alle misure che hanno determinato un esito favorevole della valutazione di sostenibilità ambientale, il direttore dei lavori e ove non previsto il titolare del titolo abilitativo, dovranno integrare le dichiarazioni contenute nell'istanza di agibilità con la dichiarazione di avvenuto rispetto, nell'esecuzione dell'intervento, delle condizioni di progetto in ordine alle misure previste per il raggiungimento della valutazione di sostenibilità ambientale.

7.11 APPLICAZIONE AGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA LR 24/2009 DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Dopo aver illustrato il sistema della valutazione della sostenibilità ambientale si procede ad illustrare le diverse casistiche individuate in particolare dalla deliberazione di Giunta regionale n. 3753 del 18 dicembre 2009.

L'articolo 2 della l.r. 24/2009 consente l'ampliamento e la realizzazione di unità immobiliari mediante l'esecuzione di nuovi volumi e superfici. L'ampliamento non può

essere superiore complessivamente al 20% del volume esistente e a condizione che siano garantite:

- le prestazioni energetiche e igienico-sanitarie esistenti;
- la sostenibilità ambientale dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento.

L'articolo 3 e 4 della l.r. 24/2009 consentono interventi di integrale demolizione e ricostruzione di edifici con aumento rispettivamente fino al 35% del volume esistente e con aumento fino al 45% del volume esistente nel caso di programmi integrati, delle intese e delle concertazioni o PUD. Tali interventi sono ammessi a condizione che si utilizzino:

- criteri e tecniche di edilizia sostenibile;
- fonti di energia alternative e rinnovabili;
- misure di risparmio delle risorse energetiche o idriche.

La **valutazione di Sostenibilità ambientale** è richiesta, ai sensi della DGR n. 3753/2009, nei seguenti casi:

1. interventi di ampliamento fino al 20% su edifici con volumetria esistente inferiore a 2000 m³ con contestuale creazione di una nuova unità immobiliare.
2. interventi di ampliamento fino al 20% su edifici con volumetria esistente superiore a 2000 m³;
3. interventi di demolizione e ricostruzione fino al 35% o al 45%.

Le valutazioni sono effettuate almeno sulla porzione dell'edificio oggetto dell'ampliamento, mediante la compilazione delle schede contenute nell'allegato B) alla DGR n. 3753/2009. Il livello minimo di sostenibilità ambientale richiesto in tutti i casi coincide con la classe **Bsa**.

Nei casi non previsti dalla normativa regionale, è comunque possibile effettuare la **valutazione di sostenibilità ambientale su base volontaria**.

8. ADEMPIMENTI IN MATERIA DI REQUISITI MINIMI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per gli interventi di cui all'art. 2 della l.r. 24/2009, si precisa che gli ampliamenti inferiori al 20% della volumetria esistente non rientrano nell'ambito di applicazione della l.r. 21/2008. Per tali interventi i requisiti minimi di prestazione energetica sono stabiliti dalle norme vigenti a livello nazionale in materia di rendimento energetico nell'edilizia in attuazione della direttiva europea 2002/91/CE.

Gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della l.r. 24/2009 ricadono nell'ambito di applicazione della l.r. 21/2008 e pertanto sono soggetti al rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici stabiliti dalle delibere di Giunta regionale attuative della legge stessa.

Inoltre in tutti i casi in cui, indipendentemente dall'entità dell'ampliamento volumetrico, sono previsti interventi sull'impianto di climatizzazione invernale riconducibili alle due seguenti tipologie:

1. nuova installazione e ristrutturazione di impianti di climatizzazione invernale;
 2. sostituzione di generatori di calore;
- devono essere rispettati gli adempimenti di cui alle delibere di Giunta regionale attuative della l.r. 21/2008.

Si riassume nella tabella successiva quanto sopra specificato:

Classificazione interventi di cui alla LR n. 24/2009 "Piano Casa"	Adempimenti in materia di "requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"	
	Descrizione adempimento	Riferimento normativo
Ampliamento < 20% $V_E < 2.000 \text{ m}^3$ (Valutazione di sostenibilità ambientale non obbligatoria)	Gli elementi edilizi costituenti l'involucro della porzione ampliata devono rispettare i valori limite di trasmittanza (U).	Legislazione nazionale (D.Lgs 192/2005 e suoi decreti attuativi)
	Se, oltre all'ampliamento, l'intero edificio è sottoposto ad un intervento di ristrutturazione degli elementi d'involucro, questi devono rispettare i valori limite di trasmittanza (U).	
Ampliamento < 20% $V_E > 2.000 \text{ m}^3$ o nuova unità immobiliare (Valutazione di sostenibilità ambientale obbligatoria)	Gli elementi edilizi costituenti l'involucro della porzione ampliata devono rispettare i valori limite di trasmittanza (U).	
	Se la Superficie _{utile esistente} < 1.000 m ² e, oltre all'ampliamento, l'intero edificio è sottoposto ad un intervento di ristrutturazione degli elementi d'involucro, questi devono rispettare i valori limite di trasmittanza (U).	
	Se la Superficie _{utile esistente} > 1.000 m ² e, oltre all'ampliamento, l'intero edificio è sottoposto ad un intervento di ristrutturazione integrale degli elementi d'involucro, devono essere verificati e rispettati i valori limite di EP _i e EP _{e, invol.}	
Demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 35% del V _E . (Valutazione di sostenibilità ambientale obbligatoria)	In tutti i casi devono essere verificati e rispettati i valori limite di EP _i e EP _{e, invol.}	l.r. 21/2008

9. DESTINAZIONI D'USO

Gli interventi previsti dalla legge si applicano al patrimonio edilizio regionale destinato a:

- **abitazione permanente o principale;**
- **abitazione temporanea, anche quando legata alle attività agro-silvo-pastorali;**
- **usi ed attività produttive artigianali o commerciali di interesse prevalentemente locale;**
- **attività produttive e commerciali non collocabili in contesti urbano-abitativi;**
- **attività turistiche e ricettive extra-alberghiere.**

La deliberazione della Giunta regionale n. 3753/2009 stabilisce che **non è possibile** realizzare ampliamenti volumetrici nelle unità immobiliari esistenti, con destinazioni d'uso **in contrasto** con quelle previste dai piani regolatori generali (PRG) ossia quelle **non ammesse**, o per le quali è prevista la delocalizzazione, dai vigenti PRG con riferimento alle singole zone o sottozone del PRG.

Si intendono invece “**previste**” le destinazioni d'uso **ammesse**, o comunque **quelle esistenti** nelle singole zone o sottozone di PRG, per le quali i piani regolatori consentono interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione o ampliamento, di demolizione e ricostruzione.

Schema delle destinazioni d'uso previste all'art. 73 della l.r. 11/1998 relative alle abitazioni

Categorie art. 73 l.r. 11/1998	codice	Destinazioni d'uso
c) destinazione a residenza temporanea legata alle attività agro-silvo-pastorali	c1	abitazioni temporanee per attività pastorizie caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali
	c2	abitazioni temporanee per attività pastorizie comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale
	c3	abitazioni temporanee per attività agricole e selvicolturali caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali
	c4	abitazioni temporanee per attività agricole e selvicolturali comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale
d) destinazione ad abitazione permanente o principale	d1	abitazione permanente o principale
	d2	bed and Breakfast
dbis) destinazione ad abitazione temporanea	dbis 1	abitazioni temporanee

USI ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI O COMMERCIALI DI INTERESSE PREVALENTEMENTE LOCALE

ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI NON COLLOCABILI IN CONTESTI URBANO-ABITATIVI

Categorie art. 73 l.r. 11/1998	codice	Destinazioni d'uso
e) destinazione ad usi ed attività produttive artigianali o industriali di interesse prevalentemente locale	e1	usi ed attività produttive artigianali interesse prevalentemente locale
	e2	usi ed attività produttive industriali di interesse prevalentemente locale
	e3	usi ed attività produttive artigianali interesse prevalentemente locale non collocabili in contesti abitativi
	e4	usi ed attività produttive industriali di interesse prevalentemente locale non collocabili in contesti abitativi
	e5	magazzini extraziendali per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli e gli impianti per la loro trasformazione
	e6	gli edifici destinati al ricovero e all'allevamento del bestiame, nell'ambito di aziende zootecniche senza terra e comunque di quelle aziende per le quali il rapporto carico di bestiame e superficie foraggiera aziendale risulta in disequilibrio
	e7	le serre aventi superficie coperta superiore a cinquanta metri quadrati
f) destinazione ad usi ed attività commerciali, di interesse prevalentemente locale	f1	esercizi di vicinato
	f2	medie strutture di vendita di minori dimensioni
	f3	commercio su aree pubbliche
h) destinazione ad attività produttive industriali non collocabili in contesti abitativi	h1	attività produttive industriali non collocabili in contesti abitativi non soggetti a rischio di incidente rilevante
	h2	attività produttive industriali non collocabili in contesti abitativi soggetti a rischio di incidente rilevante
i) destinazione ad usi ed attività commerciali, non collocabili in contesti urbano-abitativi	i1	grandi strutture di vendita
	i2	medie strutture di vendita di maggiori dimensioni

9.1 ATTIVITÀ TURISTICHE E RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE

Occorre precisare che per quanto riguarda gli **ampliamenti volumetrici riguardanti** le attività turistiche e ricettive alberghiere, nelle more dell'adeguamento dei PRG, si applicano **SOLO** le disposizioni della , articolo 90bis - Ampliamento di esercizi di ristorazione e di strutture alberghiere con la possibilità di realizzare ampliamenti sino al 40 per cento del volume esistente.

In particolare, ai sensi dell'articolo 90bis della l.r. 11/1998, le attività turistiche e ricettive alberghiere, come definiti dalla l.r. 33/1984, esistenti alla data del **31 marzo 2009** o classificati ma non ancora in attività o la cui attività sia temporaneamente cessata possono essere oggetto di ampliamento sino ad un massimo del **40%** del volume esistente alla data del **31 marzo 2009**, nelle more dell'adeguamento dei PRG, ovvero sino a quando la variante generale del PRG di adeguamento ai contenuti del PTP e della l.r. 11/1998 non assume efficacia.

Per tali fattispecie, pertanto, non si applicano le modalità di computo dei volumi, né le disposizioni previste dalla l.r. 24/2009.

Categorie art. 73 l.r. 11/1998	cod	Destinazioni d'uso	Descrizione / norme di riferimento
g) destinazione ad usi ed attività turistiche e ricettive alberghiere	g1	Alberghi	Legge regionale 6 luglio 1984, n. 33. Disciplina della classificazione delle aziende alberghiere.
	g2	Residenze turistico-alberghiere (RTA)	Legge regionale 6 luglio 1984, n. 33. Disciplina della classificazione delle aziende alberghiere.

La l.r. 24/2009 **si applica** alle destinazioni d'uso extra-alberghiere:

g) destinazione ad usi ed attività turistiche e ricettive	g3	Strutture ricettive extralberghiere: case per ferie
	g4	Strutture ricettive extralberghiere: ostelli per la gioventù
	g5	Strutture ricettive extralberghiere: rifugi alpini e bivacchi fissi
	g6	Strutture ricettive extralberghiere: posti tappa escursionistici (dortoirs)
	g7	Strutture ricettive extralberghiere: esercizi di affittacamere
	g8	Strutture ricettive extralberghiere: parchi di campeggio
	g9	Strutture ricettive extralberghiere: villaggi turistici
	g10	Aziende della ristorazione, ivi compresi i bar
	g11	Sosta temporanea autocaravan
	g12	Case ed appartamenti per vacanze

9.1.1 Casi particolari per le destinazioni d'uso extra-alberghiere

Nel caso di edifici destinati a:

- **esercizi di affittacamere**, come definiti dalla l.r. 11/1996, esistenti alla data del 31/03/2009 o classificati ma non ancora in attività o la cui attività sia temporaneamente cessata;
- **esercizi di somministrazione di alimenti e bevande**, come definiti dal regolamento regionale n. 2/2007, all'articolo 2, comma 1, lettera d)², esistenti alla data del 31/03/2009.

² **REGOLAMENTO REGIONALE 11 OTTOBRE 2007, N. 2 DEFINIZIONE DEI REQUISITI IGIENICO-SANITARI PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 20, COMMA 5, DELLA legge regionale 3 gennaio 2006, n. 1.**

Art. 2 (Tipologie di esercizi)

1. Ai fini dell'individuazione dei requisiti igienico-sanitari, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si distinguono in:

d) tipologia 4, gli esercizi nei quali è effettuata la preparazione di alimenti e bevande configurabile come attività di ristorazione tradizionale.

Nelle more dell'adeguamento dei PRG al PTP, possono trovare applicazione:

- se esistenti al **31 dicembre 2008** sia le norme contenute agli artt. 90bis e 90ter di cui alla l.r. 11/1998 che quelle della l.r. 24/2009, nel caso di ampliamenti (rispettivamente 40% o 20%).
- se esistenti prima del **31 dicembre 1989** anche interventi di demolizione e di ricostruzione ai sensi della l.r. 24/2009 (35%).
- interventi di ampliamento fino al 40% di cui alla l.r. n. 11/198 se esistenti alla data del **31 marzo 2009**, artt. 90bis e 90ter della l.r. 11/1998.

Una volta approvato l'adeguamento dei PRG al PTP trovano applicazione solo le norme contenute nella l.r. 24/2009:

- se esistenti al **31 dicembre 2008** ampliamenti fino al 20%;
- se esistenti prima del **31 dicembre 1989** interventi di demolizione e ricostruzione, con ampliamenti fino al 35%.

In ogni caso **i benefici non sono mai cumulabili.**

Nel caso particolare di superfici o volumi destinati a centro benessere in immobili aventi destinazioni di:

- attività turistiche e ricettive alberghiere;
- esercizi di affittacamere;
- complessi ricettivi all'aperto.

A queste attività di **servizio** alle destinazioni d'uso principali si applica esclusivamente l'art. 90ter - *volumi destinati a centro benessere in alcune tipologie di strutture ricettive* della l.r. 11/1998 e la specifica deliberazione della ivi prevista.

10. DEFINIZIONE DI VOLUME ESISTENTE

La deliberazione della Giunta regionale n. 3753/2009 introduce una nuova modalità di calcolo del volume "esistente" **per risolvere le eventuali disomogeneità nell'applicazione della suddetta legge, introducendo inoltre altre definizioni di volume**, necessarie alla corretta applicazione dei principi della l.r. 24/2009.

$$V_E = \text{slg (esistente)} \times h$$

Il **Volume esistente (V_E)** è il volume – alla data di entrata in vigore della l.r. 24/2009 - derivante dal prodotto della superficie lorda agibile (Slg^3) dei piani fuori terra **compresi i sottotetti**, a prescindere dal loro utilizzo, per la corrispondente altezza lorda riferita a ciascun piano.

$$V_{\text{PRG}} = I \times SF$$

Il **Volume di piano regolatore (V_{PRG})** è ottenuto moltiplicando l'indice di densità fondiaria di zona (I) per la superficie fondiaria (SF) di pertinenza, ad eccezione degli

³ **Superficie lorda agibile (Slg)** definizione di cui alla Deliberazione del Consiglio regionale n. 517/XI del 24 marzo 1999: "La superficie lorda agibile è misurata sul perimetro murario esterno che la delimita, escluse le superfici dei balconi, le logge rientranti dal filo esterno della costruzione, nonché i terrazzi praticabili costituenti copertura di adiacenti corpi di fabbrica o della stessa unità immobiliare, i corpi scala comuni".

edifici destinati ad attività produttive e commerciali non collocabili in contesti urbano-abitativi per i quali V_{PRG} si intende quello ottenuto moltiplicando la superficie coperta per l'altezza massima definite dal PRG.

$$V_{TOT} = V_{PRG} + \%V_E$$

Il **Volume totale** (V_{TOT}) è il volume di piano regolatore (V_{PRG}) incrementato della percentuale di ampliamento prevista dalla l.r. 24/2009 (20%, 35%, 45%).

$$V_A = slg \text{ (nuova) } \times h$$

Il **Volume dell'ampliamento** (V_A) è il volume derivante dal prodotto della nuova superficie lorda agibile (Slg) dei piani fuori terra, per la corrispondente altezza lorda riferita a ciascun piano.

L'**indice di densità fondiaria di zona (I)**, o comunque denominato dagli strumenti urbanistici comunali, è quello vigente al momento dell'intervento a prescindere dalla data di costruzione dell'unità immobiliare.

La DGR n. 3753/2009 stabilisce che nei casi in cui non sia determinato l'**indice di densità fondiaria di zona (I)** – come ad esempio zone territoriali di tipo A e di tipo E o zone territoriali in cui non sia stato approvato lo strumento attuativo - V_{TOT} equivale a V_E incrementato della percentuale di ampliamento prevista dalla l.r. 24/2009.

L'articolo 2, comma 3 della DGR n. 3753/2009 stabilisce che *ai fini dell'applicazione degli articoli 2, 3 e 4 della l.r. 24/2009 per la sola destinazione ad abitazione permanente o principale, sono computabili anche le superfici agibili relative ai piani seminterrati, a prescindere dal loro utilizzo*, inoltre il comma 4 del medesimo articolo prevede che *dal computo di cui al comma 1, sono detratti i volumi che sono stati oggetto di condono edilizio*.

10.1 CASI PARTICOLARI

Nel caso in cui l'**indice di densità fondiaria di zona (I)** sia espresso dal PRG in m^2/m^2 , il V_{PRG} si calcola moltiplicando lo stesso indice per la superficie fondiaria SF per "h" ovvero l'altezza interna del piano (aumentata dello spessore convenzionale del solaio pari a 30 cm), come definite dall'art. 95 della l.r. 11/1998.

$$V_{PRG} = I \times SF \times h \text{ int (+ 0,30 m)}$$

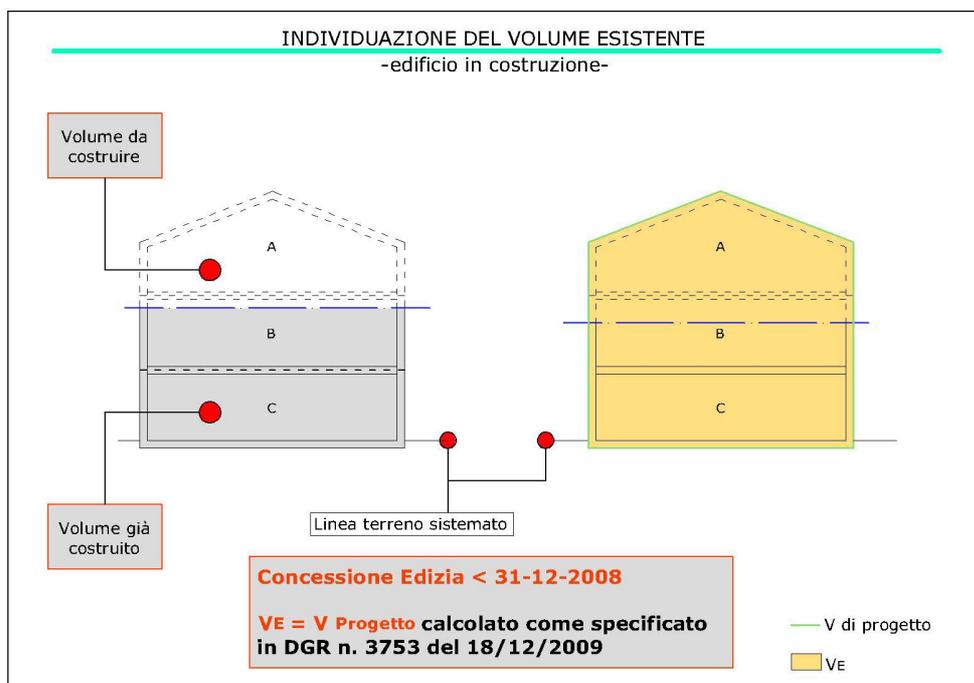
Art. 95 l.r. 11/1998	
h interna m 2,55 se immobile tra 300 e 1100 m slm	h interna m 2,40 se immobile oltre 1100 m slm

Nel caso in cui il PRG, ad esempio nel caso di zone artigianali-industriali, esprima l'indice come rapporto di copertura ($R_c = \text{area coperta } AC/SF$), il V_{PRG} si calcola moltiplicando l'area coperta realizzabile AC per Hmax ovvero l'altezza massima del fabbricato prevista dal PRG (aumentata dello spessore convenzionale del solaio pari a 30 cm).

$$R_c = AC / SF \quad \rightarrow \quad AC = R_c \times SF$$

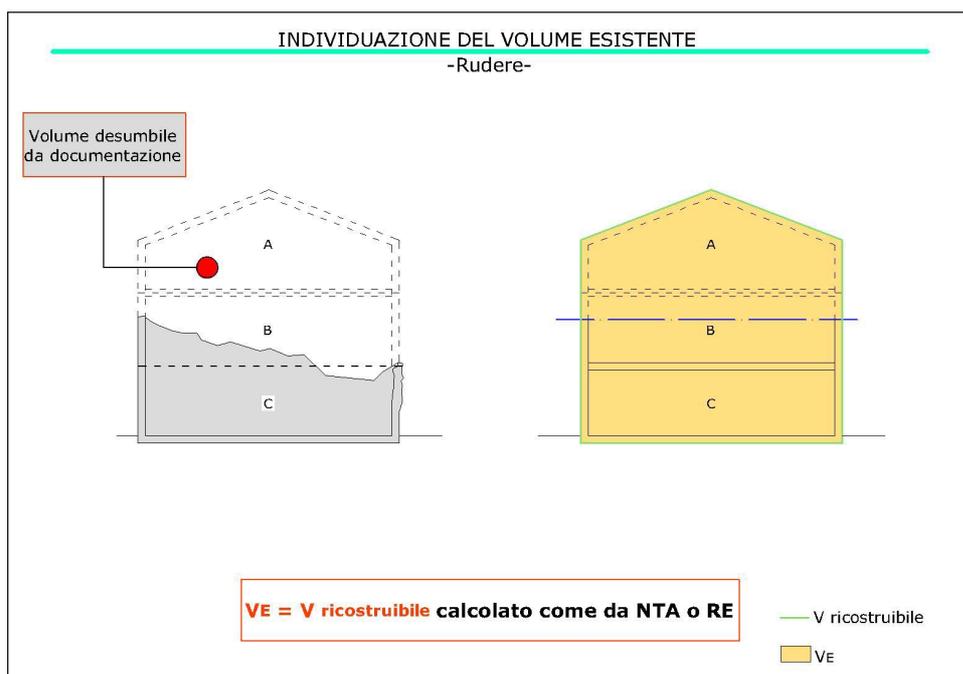
$$V_{PRG} = AC \times H \text{ max(+ 0,30 m)}$$

Qualora il PRG non preveda uno dei parametri necessari alla verifica dei volumi come sopra definiti, si renderà necessaria una variante al PRG per determinarli; tale variante, tuttavia, potrebbe configurarsi di natura sostanziale nel caso in cui si aumentino gli indici di edificabilità, la volumetria complessiva ammessa o la superficie delle zone territoriali di tipo B, C e D in misura superiore al 10% (rif. articolo 13, comma 2, lettera e) della l.r. 11/1998), perciò fattibile solo contestualmente all'adeguamento del PRG oppure ad adeguamento avvenuto).



Caso di edificio in corso di costruzione con titolo abilitativo antecedente al 31/12/2008

V_E = deve essere considerato il volume desumibile dal progetto



Caso di edificio diroccato

V_E = deve essere considerato il volume legittimamente ricostruibile sulla base delle norme del PRG o del regolamento edilizio

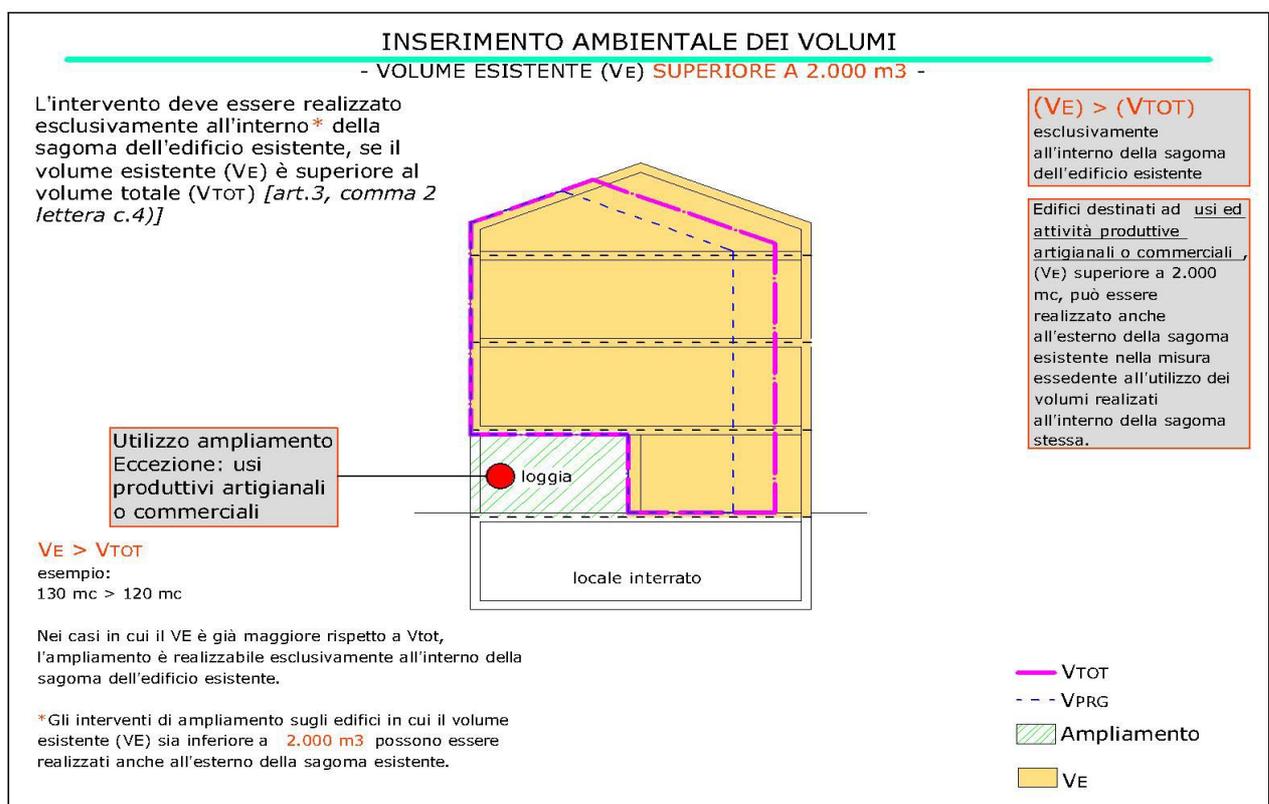
10.2. MODALITÀ DI UTILIZZO TECNICO DEI VOLUMI, ART. 2 AMPLIAMENTO 20% DGR N. 3753/2009

Negli interventi di ampliamento fino al 20% su **edifici con volumetria esistente inferiore a 2000 m³** non ci sono particolari prescrizioni.

Per gli interventi di ampliamento fino al 20% su **edifici con volumetria esistente superiore a 2000 m³** o **nuova unità immobiliare**, la volumetria in ampliamento può essere realizzata fuori o dentro sagoma in relazione al rapporto tra **V_E** e **V_{PRG}**:

- (**V_E**) = (**V_{PRG}**) in parte o tutto esternamente alla sagoma dell'edificio esistente;
- (**V_E**) < (**V_{PRG}**) in parte o in tutto esternamente alla sagoma dell'edificio esistente;
- (**V_E**) > (**V_{PRG}**) in parte o in tutto esternamente alla sagoma dell'edificio esistente, fino al raggiungimento del volume totale (**V_{TOT}**);
- (**V_E**) > (**V_{TOT}**) esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio esistente;
- Edifici destinati ad usi ed attività produttive artigianali o commerciali, (**V_E**) superiore a 2.000 m³, l'ampliamento può essere realizzato anche all'esterno della sagoma esistente nella misura eccedente l'utilizzo dei volumi realizzabili all'interno della sagoma stessa.

Si propongono di seguito alcuni schemi esemplificativi e non esaustivi finalizzati ad illustrare come deve avvenire l'inserimento ambientale dei volumi aggiuntivi, in applicazione dell'articolo 2 della l.r. 24/2009, in relazione al volume dell'unità immobiliare oggetto di intervento e delle destinazioni d'uso.



INSERIMENTO AMBIENTALE DEI VOLUMI

- VOLUME ESISTENTE (VE) SUPERIORE A 2.000 m³ -

L'intervento deve essere realizzato in parte o in tutto esternamente alla sagoma dell'edificio esistente, fino al raggiungimento del volume totale (VTOT), se il volume esistente (VE) è superiore al volume di piano regolatore (VPRG) [art.3, comma 2 lettera c.3)]

AMPLIAMENTO

VE > VPRG
 esempio:
 100 mc > 90 mc

Con l'ampliamento del 20%, l'edificio ha diritto ad un "premio volumetrico" di 20 mc. (100mc x 20%= 20mc).

Poiché la volumetria esistente - V_E è già maggiore rispetto alla volumetria di piano - V_{PRG}, l'incremento massimo - V_{TOT} è calcolato nel seguente modo:

$V_{TOT} = V_{PRG} + 20\% V_{PRG} = 90 \text{ mc} + 18 \text{ mc} = 108$

Poiché V_E è pari a 100 mc, è possibile effettuare un ampliamento **fuori sagoma** di **8 mc**, fino a raggiungere i 108 mc calcolati per il V_{tot} (108-100= 8 mc fuori sagoma)

I rimanenti **12 mc** del "premio volumetrico" (20-8= 12 mc) possono essere utilizzati solo all' **interno della sagoma**.

(VE) > (VPRG)
 in parte o tutto esternamente alla sagoma dell'edificio esistente, fino al raggiungimento del volume totale (VTOT)

VTOT
 Limite massimo

VPRG
 Limite verifica

Esempio:
 Utilizzo eccedenza
 Chiusura loggia

— VTOT
 - - - VPRG
 [hatched] Ampliamento
 [yellow] VE

INSERIMENTO AMBIENTALE DEI VOLUMI

- VOLUME ESISTENTE (VE) SUPERIORE A 2.000 m³ -

L'intervento può essere realizzato in parte o in tutto esternamente alla sagoma dell'edificio esistente, fino al raggiungimento del volume totale (VTOT), se il volume esistente (VE) è inferiore al volume di piano regolatore (VPRG) [art.3, comma 2 lettera c.2)]

AMPLIAMENTO

VE < VPRG
 80 mc < 100 mc

Con l'ampliamento del 20%, l'edificio ha diritto ad un "premio volumetrico" di 16 mc. (80mc x 20%= 16mc).

Poiché la volumetria esistente - V_E è minore rispetto alla volumetria di piano - V_{PRG}, l'incremento massimo - V_{TOT} è calcolato nel seguente modo:

$V_{TOT} = V_{PRG} + 20\% V_{PRG} = 100 \text{ mc} + 20 \text{ mc} = 120$

Poiché V_E è minore di 100 mc, è possibile effettuare un ampliamento **fuori sagoma** di 16 mc, calcolato ai sensi della l.r. 24/2009 fino a raggiungere 96 mc ed eventualmente sommare 20 mc ancora realizzabili secondo il PRG, pari alla differenza tra V_{PRG} (100 mc) e V_E (80mc).
 Il nuovo Volume potrà quindi essere pari a 116 mc.

(VE) < (VPRG)
 in parte o tutto esternamente alla sagoma dell'edificio esistente

(VE) = (VPRG)
 in parte o tutto esternamente alla sagoma dell'edificio esistente

VTOT Limite massimo

VPRG Limite verifica

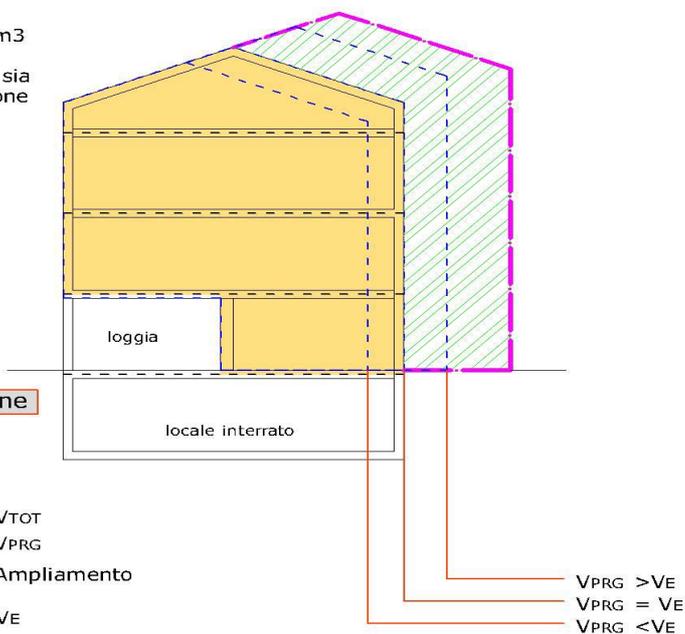
VE Situazione esistente

— VTOT
 - - - VPRG
 [hatched] Ampliamento
 [yellow] VE

INSERIMENTO AMBIENTALE DEI VOLUMI

- VOLUME ESISTENTE (VE) **INFERIORE A 2.000 m³** -

Gli interventi di ampliamento fino al 20% sugli edifici in cui il volume esistente (VE) sia inferiore a 2.000 m³ possono sempre essere realizzati esternamente alla sagoma qualsiasi sia il rapporto tra VE e VPRG, a condizione che siano garantite le prestazioni energetiche e igienico-sanitarie esistenti.

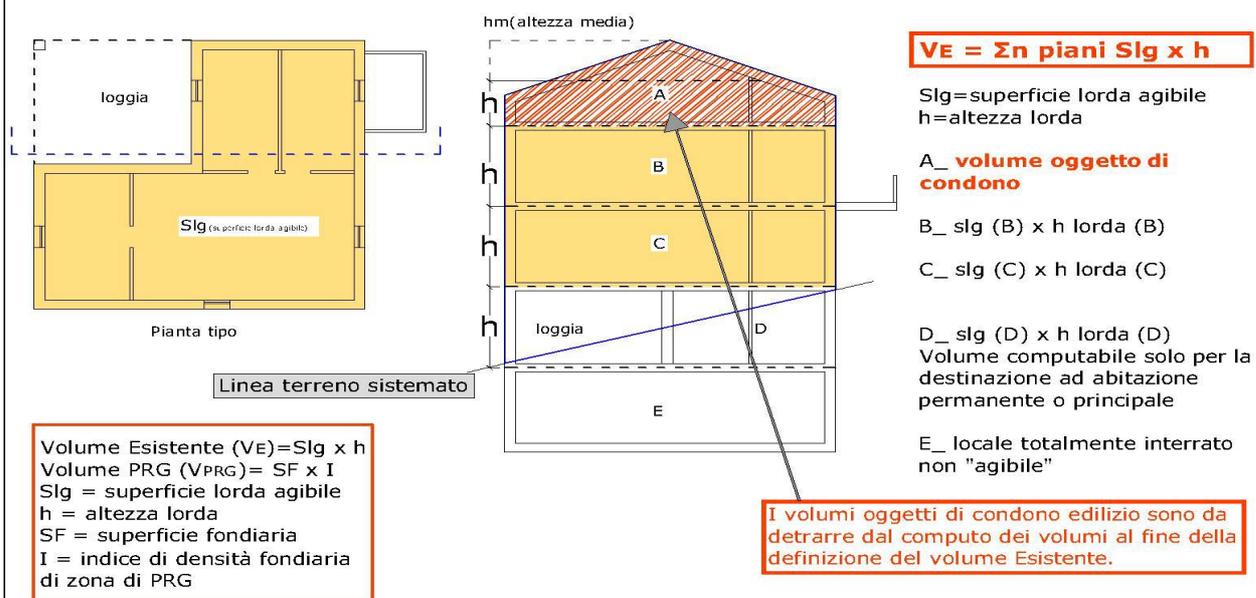


Nessuna particolare prescrizione

— VTOT
--- VPRG
▨ Ampliamento
■ VE

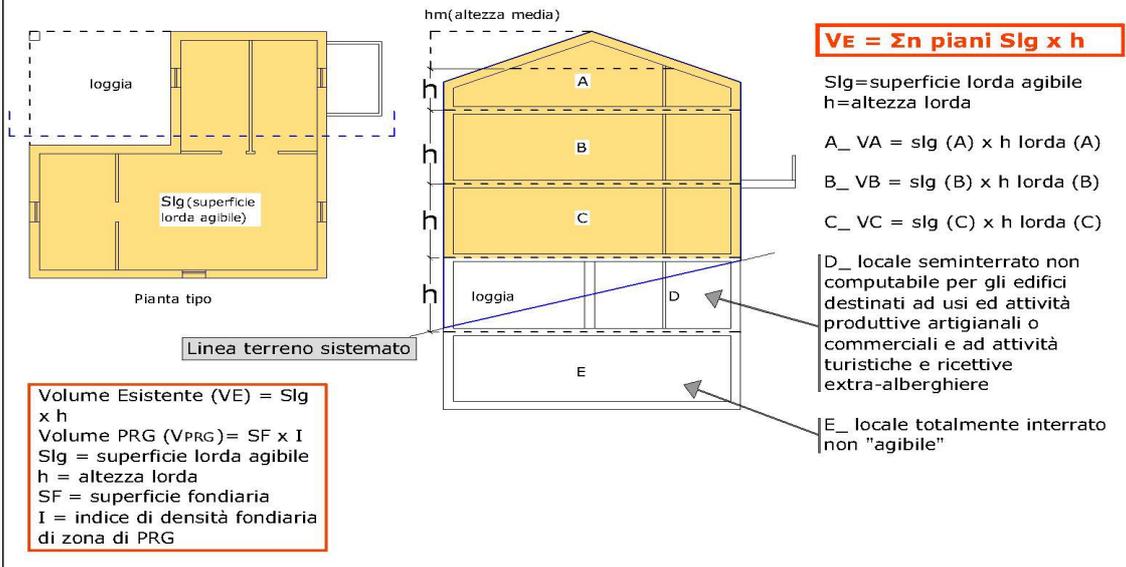
— VPRG > VE
--- VPRG = VE
--- VPRG < VE

INDIVIDUAZIONE DEL VOLUME ESISTENTE



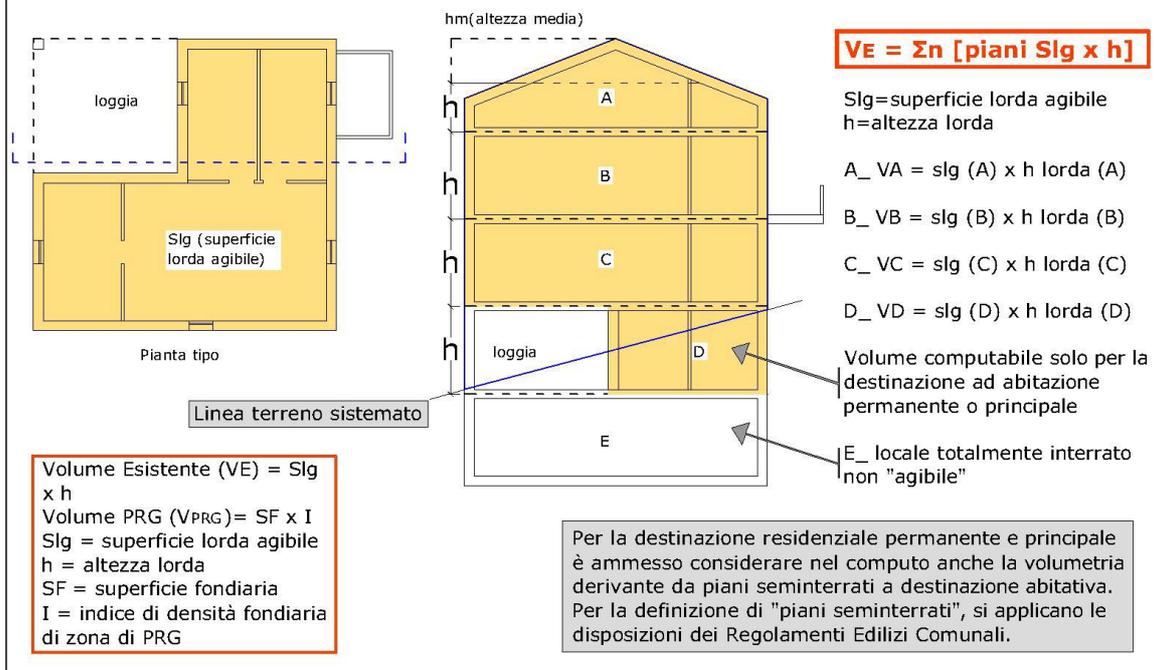
INDIVIDUAZIONE DEL VOLUME ESISTENTE

-edifici destinati ad usi ed attività produttive artigianali o commerciali e ad attività turistiche e ricettive extra-alberghiere-



INDIVIDUAZIONE DEL VOLUME ESISTENTE

-abitazione permanente o principale-



11. RIDUZIONI ED ESENZIONI DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA C.E. O TITOLO UNICO

Negli interventi realizzati ai sensi degli articoli 3 e 4, per l'**abitazione permanente o principale** il contributo per il rilascio della concessione edilizia o del titolo unico è ridotto del 50% ai sensi dell'art 7 della l.r. 24/2009. Inoltre il medesimo articolo precisa che la corresponsione di tale contributo, per gli interventi realizzati ai sensi degli articoli 2, 3 e 4, è calcolato esclusivamente sulla quota di **maggiore volumetria** o di superficie realizzata, secondo le aliquote approvate e vigenti in ogni Comune.

L'articolo 6 della DGR n. 3753/2009 stabilisce:

1. una riduzione pari al **50%**, qualora un'unità immobiliare o un edificio oggetto degli interventi di cui all'articolo 2, della l.r. 24/2009, raggiunga almeno la **classe Bsa**;
2. una riduzione pari al **50%**, qualora un'unità immobiliare o un edificio oggetto degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della l.r. 24/2009 raggiunga almeno la **classe Asa**;
3. nel caso in cui, a seguito degli interventi di cui agli articoli 2, 3, e 4 della l.r. 24/2009, siano integralmente rimosse dagli edifici le coperture di materiali contenenti amianto (MCA) gli oneri **non sono dovuti**.

Le ulteriori riduzioni ed esenzioni del contributo di cui all'articolo 64 della l.r. 11/1998 sono calcolate al netto delle eventuali riduzioni già previste.

La l.r. 24/2009 non ha modificato il regime non oneroso della DIA per cui i nuovi interventi ammessi con DIA (abitazione principale) non sono soggetti alla corresponsione di alcun contributo (sono, di conseguenza, gratuiti).

12. ADEMPIMENTI DEI COMUNI O SUEL

L'articolo 8 - *Obblighi dei Comuni* stabilisce che:

1. *I Comuni provvedono a verificare annualmente gli standard urbanistici, a seguito della realizzazione degli interventi di cui alla presente legge, anche apportando le eventuali variazioni allo strumento urbanistico generale al fine di garantire il rispetto degli standard urbanistici previsti dal PRG.*
2. *I Comuni stabiliscono modalità di controllo in merito alla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto dichiarato nella documentazione tecnica allegata alla richiesta di titolo abilitativo, relativamente alla sussistenza delle condizioni di cui all'articolo 2, commi 1 e 4, nell'osservanza dei seguenti criteri:*
 - a) *il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori, ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo;*
 - b) *il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno il 20 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.*

Riguardo alla sussistenza delle condizioni di cui all'articolo 2, per il **comma 1** si intende il **rispetto delle destinazioni d'uso previste dal piano regolatore** e per il

comma 4 il rispetto della normativa vigente relativa alla stabilità degli edifici, di ogni altra normativa tecnica e delle distanze tra edifici stabilite dagli strumenti urbanistici generali.

13. ART. 7 (POTERI DEI COMUNI) - L.R. 24/2009

L'articolo 7, comma 1, della l.r. 24/2009 stabilisce:

- 1. Per gli interventi su unità immobiliari non soggette a vincoli, i Comuni, entro trenta giorni dal ricevimento della denuncia di inizio dell'attività o altro titolo abilitativo comunque denominato in materia di procedimento unico, possono imporre modalità costruttive al fine del rispetto delle normative tecniche di settore.*

Nel caso di immobili soggetti a vincoli, tale adempimento è svolto dagli organi competenti al vincolo.

Nel caso vi siano normative di settore specifiche è previsto il potere del Comune di chiederne l'applicazione, anche se l'immobile non è specificatamente soggetto al vincolo.

14. AZIONI DI INFORMAZIONE PREVISTE DALLA DGR N. 3753/2009

La Giunta regionale delibera di stabilire che gli uffici competenti del Dipartimento territorio e ambiente e del Dipartimento industria, artigianato ed energia provvedano a realizzare mirate azioni di informazione circa i contenuti della l.r. 24/2009 e delle relative deliberazioni attuative agli **uffici tecnici degli enti locali**, nonché degli **ordini professionali** interessati.

Per porre domande o richiedere informazioni, con le modalità stabilite per dare risposta ai quesiti, è stato messo a disposizione nella prima fase di applicazione l'indirizzo di posta elettronica:

legge-casa@regione.vda.it

Tale modalità sarà interrotta non appena le presenti linee guida saranno approvate e pubblicate avviando la nuova modalità di seguito descritta.

14.1 MODALITÀ DI INOLTRO DEI QUESITI

I cittadini, le imprese e i professionisti che necessitano di chiarimenti in merito all'applicazione della l.r. 24/2009 devono rivolgersi al Comune competente o allo Sportello Unico di riferimento.

Qualora il quesito riguardasse questioni non risolvibili dagli uffici interpellati, il Comune o lo Sportello Unico provvederà ad inoltrare il quesito tramite il servizio di consulenza on line del CPEL - CELVA "**Adhoc**" all'indirizzo

<http://www.celva.it>

Nel caso in cui i quesiti attengano a questioni generali, saranno inoltrati agli uffici regionali competenti.

ALLEGATO A: CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Deliberazione 26 luglio 1999, n. 2515.

La classificazione è un'operazione che viene svolta di concerto tra il Comune e le competenti strutture regionali in materia di beni culturali e beni paesaggistici nei seguenti casi:

- a) nuova classificazione qualora il PRG non ne sia dotato ;
- b) adeguamento, ai sensi dell'art. 13, comma 1, del PRG alle norme della presente legge e dei provvedimenti attuativi della stessa, nonché alle determinazioni del PTP, qualora non esista una classificazione, redatta ai sensi del provvedimento attuativo dell'art. 12 e 21 della L.R. 11/98, già concertata con le competenti strutture regionali in materia di beni culturali e beni paesaggistici;
- c) riconsiderazione del PRG, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/1998, qualora si preveda una modifica alla classificazione;
- d) modificazione di una classificazione vigente qualora incida su beni o ambiti vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939, n. 1497/1939, e L.R. 56/1983.

Deliberazione 15 febbraio 1999, n. 418.

La classificazione ha come finalità l'individuazione dei valori storici, artistici, architettonici, archeologici, etnografici degli immobili presenti sul territorio ed in particolare nelle zone di tipo A. La classificazione, qualora il Comune lo ritenga necessario, potrà essere estesa agli edifici non ricompresi nelle zone di tipo A anche ai fini dell'applicazione dell'art. 95 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11. Ai fini della classificazione sono individuate alcune categorie di beni immobili distinte sulla base del loro valore, le loro definizioni costituiscono la base tecnico-scientifica per la classificazione la quale terrà comunque conto delle peculiarità del contesto socioeconomico ed ambientale in cui si situa il bene. La classificazione potrà essere periodicamente aggiornata in relazione all'intensità degli interventi di recupero ed ai fenomeni di degrado edilizio rilevabili.

Classificazione del PRG	Classificazione dettagliata degli strumenti attuativi
<p>A - MONUMENTO</p> <p>Per monumento si intende qualsiasi bene immobile, o insieme di beni immobili, vincolato ai sensi delle vigenti leggi in materia di tutela delle cose di interesse artistico e storico.</p> <ul style="list-style-type: none"> - castelli, torri, cinte murarie e case forti e fortificazioni - reperti archeologici, - ponti e strutture viarie - edifici di culto ed edifici funzionalmente connessi <p>edifici appartenenti ai Comuni, alla Regione, alle Comunità Montane o altri enti e istituti legalmente riconosciuti risalenti ad oltre 50 anni.</p>	<p>A1 - castelli, torri, cinte murarie e case forti e fortificazioni</p> <p>A2 - reperti archeologici</p> <p>A3 - ponti e strutture viarie</p> <p>A4 - edifici di culto ed edifici funzionalmente connessi</p> <p>A5 - edifici appartenenti ai Comuni, alla Regione, alle Comunità Montane o altri enti e istituti legalmente riconosciuti risalenti ad oltre 50 anni.</p>

Classificazione del PRG	Classificazione dettagliata degli strumenti attuativi
<p>B - DOCUMENTO</p> <p>Per documento si intende qualsiasi bene immobile, o insieme di beni immobili, che presenti particolare interesse storico, culturale, etnografico, che documenti realtà sociali, produttive, economiche del passato, o tecniche e caratteristiche compositive particolari. Quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rascards, greniers, städels - edifici e manufatti comunitari (forni, mulini, latterie, fontanili e lavatoi) 	<p>B1 rascard, grenier, städel</p> <p>B2 edifici e manufatti comunitari (forni, mulini, latterie, fontanili e lavatoi)</p> <p>B3 edifici produttivi e connessi alle attività produttive</p>

<ul style="list-style-type: none"> - edifici produttivi e connessi alle attività produttive (segherie, forge, edifici di tipo industriale, miniere) - edifici o complessi di edifici che hanno svolto o ospitato, nel passato, particolari funzioni di tipo turistico, rappresentativo, politico, sociale; connessi a particolari momenti o eventi storici. (ad esempio: "maison du sel", terme, edifici legati alla storia di personaggi celebri...) 	<p>B4 (segherie, forge, edifici di tipo industriale, miniere) edifici o complessi di edifici che hanno svolto o ospitato, nel passato, particolari funzioni di tipo turistico, rappresentativo, politico, sociale, connessi a particolari momenti o eventi storici. (ad esempio: "maison du sel", terme, edificio legato con la storia di personaggi celebri...)</p>
---	--

Classificazione del PRG	Classificazione dettagliata degli strumenti attuativi
<p>C - EDIFICIO DI PREGIO STORICO, CULTURALE, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE</p> <p>Per edificio di pregio storico, culturale, architettonico, ambientale si intende qualsiasi immobile o insieme di immobili che, non rientrando nelle precedenti categorie, presenti comunque la contestuale presenza di alcuni tra i seguenti elementi, che li distingua in relazione agli aspetti storici, culturali, architettonici od ambientali: tipo di materiali, articolazioni volumetriche, tipo di strutture, organizzazione distributiva, presenza di elementi stilisticamente e storicamente databili e che ne determinino un'insieme tipologico e compositivo emergente rispetto al contesto in cui si situano.</p>	<p>La sigla riprende le lettera degli elementi di pregio che ne hanno determinato il loro valore :</p> <p>elementi :</p> <ul style="list-style-type: none"> a - articolazione volumetrica b - organizzazione distributiva c - strutture d - elementi stilistici databili e - impiego di materiali e caratteristiche della lavorazione di materiali f - elementi decorativi di particolare rilievo <p>ad esempio Edificio di tipo Cab = edificio di pregio determinato dall'articolazione volumetrica e dall'organizzazione distributiva</p>

Classificazione del PRG	Classificazione dettagliata degli strumenti attuativi
<p>D - EDIFICIO DIROCCATO</p> <p>Per edificio diroccato si intende:</p> <p>a) un immobile, o insieme di immobili che presentando strutture murarie in elevazione pressoché integralmente conservate, atte a testimoniare l'originaria consistenza volumetrica; non siano staticamente recuperabili con interventi di tipo conservativo. Il PRG definisce il loro valore storico, culturale, architettonico, ambientale (con riferimento alla classificazione di cui alle categorie B, C ed E). Essa è finalizzata all'individuazione degli interventi ritenuti ammissibili mediante l'esecuzione di un insieme sistematico di opere che, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili e quindi il loro recupero nel rispetto dei relativi elementi tipologici, formali e strutturali, desumibili dallo stato attuale dei fabbricati medesimi o da documentazione fotografica o scritta.</p> <p>DB = edificio diroccato (assimilabile ad edificio documento per il valore intrinseco) DC = edificio diroccato (assimilabile ad edificio di pregio per il valore intrinseco) DE1 = edificio diroccato (assimilabile ad edificio inserito nell'ambiente per il valore intrinseco) DE2 = edificio diroccato (assimilabile ad edificio in contrasto con l'ambiente per il valore intrinseco)</p>	<p style="text-align: center;">idem come PRG</p>

<p>DE3 edificio diroccato (assimilabile basso fabbricato per il valore intrinseco)</p> <p>b) un rudere che presenta tracce di murature perimetrali e/o strutture orizzontali che non consentano però l'individuazione precisa della sagoma, desumibile invece da elementi esterni (edifici confinanti) o da documentazione fotografica o scritta, che permettono in ogni caso di desumere i relativi elementi tipologici, formali o strutturali.</p> <p>D = rudere</p> <p>I ruderi che non presentino tali caratteristiche devono intendersi non ricostruibili e quindi a tutti gli effetti aree libere.</p>	
--	--

Classificazione del PRG	Classificazione dettagliata degli strumenti attuativi
<p>E - EDIFICIO NON RIENTRANTE NELLE PRECEDENTI CATEGORIE</p> <p>Rientrano in questa categoria tutti gli edifici che non presentano valore storico, culturale, architettonico, ambientale come individuato alle precedenti categorie.</p> <p>Al fine di una organica disciplina edilizia il PRG potrà specificare le seguenti tipologie o demandare allo strumento attuativo la relativa individuazione:</p> <p>E1 - Edificio inserito nell'ambiente Immabile o insieme di immobili che non presentano elementi di pregio storico, culturale, architettonico, ambientale ma che si inseriscono comunque armonicamente nel contesto. Possono rientrare in tale categoria, ad esempio, anche gli edifici recentemente recuperati ma privi di valore.</p> <p>E2 - Edificio in contrasto con l'ambiente:</p> <p>Immabile o insieme di immobili che presenta elementi tipologici, volumetrici, architettonici compositivi in contrasto con i rispettivi elementi caratterizzanti il contesto. In via esemplificativa sono da considerare in contrasto con le caratteristiche tipologiche di una costruzione gli elementi volumetrici e di finitura che costituiscono alterazioni dell'organismo edilizio medesimo.</p> <p>E3 Basso fabbricato inserito nell'ambiente. Costruzione o manufatto, di norma pertinenziali, che presentano elementi tipologici, architettonici o materiali, coerenti con i rispettivi elementi caratterizzanti il contesto e che risultano bene inseriti nel tessuto storico-urbanistico del contesto stesso.</p> <p>E4 Basso fabbricato Costruzione o manufatto, di norma pertinenziali, che presentano elementi tipologici, architettonici o materiali, in contrasto con i rispettivi elementi</p>	<p>E2a : edificio in contrasto volumetrico o anche solo in altezza E2b : edificio in contrasto per elementi di finitura E2c : edificio in contrasto tipologico E2d : edificio in contrasto sia per volumetria che per elementi di finitura o elementi tipologici</p>

caratterizzanti il contesto; nonché quelli che risultano in contrasto con il tessuto storico-urbanistico del contesto stesso, influenzando negativamente anche sugli aspetti relazionali intesi come : rapporti visivi, spazi di relazione con edifici monumento/documento o elementi di pregio, spazi di relazione ed aggregazione di pregio ambientale, flussi pedonali e passaggi storici, componenti caratterizzanti i rapporti tra il costruito e le aree limitrofe (aree agricole tradizionali, corti, percorsi storici ecc..).