



**UNIONE NAZIONALE ITALIANA TECNICI ENTI LOCALI  
SEZIONE DI BASILICATA**



INIZIATIVA PATROCINATA DALLA CITTÀ DI TITO



E DAL COLLEGIO DEI GEOMETRI E  
DEI GEOMETRI LAUREATI  
DELLA PROVINCIA DI POTENZA

**AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE**

Venerdì 19 aprile 2013 - ore 9,00  
Sala Don Domenico Scavone - Via Sant'Anna - Tito (Pz)

---

*La Legge Regionale 25/2012 e Il Piano casa della Regione Basilicata*

---

*Relatore Arch. Vincenzo Loisi - Dip.to Ambiente e Territorio – Regione Basilicata  
e-mail : [vincenzo.loisi@regione.basilicata.it](mailto:vincenzo.loisi@regione.basilicata.it)*

# Piano Casa

Decreto legge 13/5/2011 n. 70 convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n.106

## Sintesi dell'art. 5 della legge n.106 :

1. riqualificazione incentivata delle aree urbane
2. introduzione del "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire
3. permesso di costruire in deroga (estensioni )
4. approvazione dei piani attuativi conformi alla pianificazione generale vigente
5. modifica l'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sulla "segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)".



# La Costituzione della Repubblica Italiana

## TITOLO V

### Art. 117 .... Omissis

**Sono materie di legislazione concorrente** quelle relative a: rapporti internazionali e con l'Unione europea delle Regioni; commercio con l'estero; tutela e sicurezza del lavoro; istruzione, salva l'autonomia delle istituzioni scolastiche e con esclusione della istruzione e della formazione professionale; professioni; ricerca scientifica e tecnologica e sostegno all'innovazione per i settori produttivi; tutela della salute; alimentazione; ordinamento sportivo; protezione civile; **governo del territorio**; ...

**Spetta alle Regioni la potestà legislativa in riferimento ad ogni materia non espressamente riservata alla legislazione dello Stato.**

La legge regionale ratifica le intese della Regione con altre Regioni per il migliore esercizio delle proprie funzioni, anche con individuazione di organi comuni.

Nelle materie di sua competenza la Regione può concludere accordi con Stati e intese con enti territoriali interni ad altro Stato, nei casi e con le forme disciplinati da leggi dello Stato.

**Edilizia ed urbanistica, secondo il titolo V della Costituzione, sono materia di potestà legislativa concorrente, limitata, quella dello Stato, alla determinazione dei principi fondamentali , assegnata alle Regioni quella di predisporre specifiche previsioni normative in materia .**

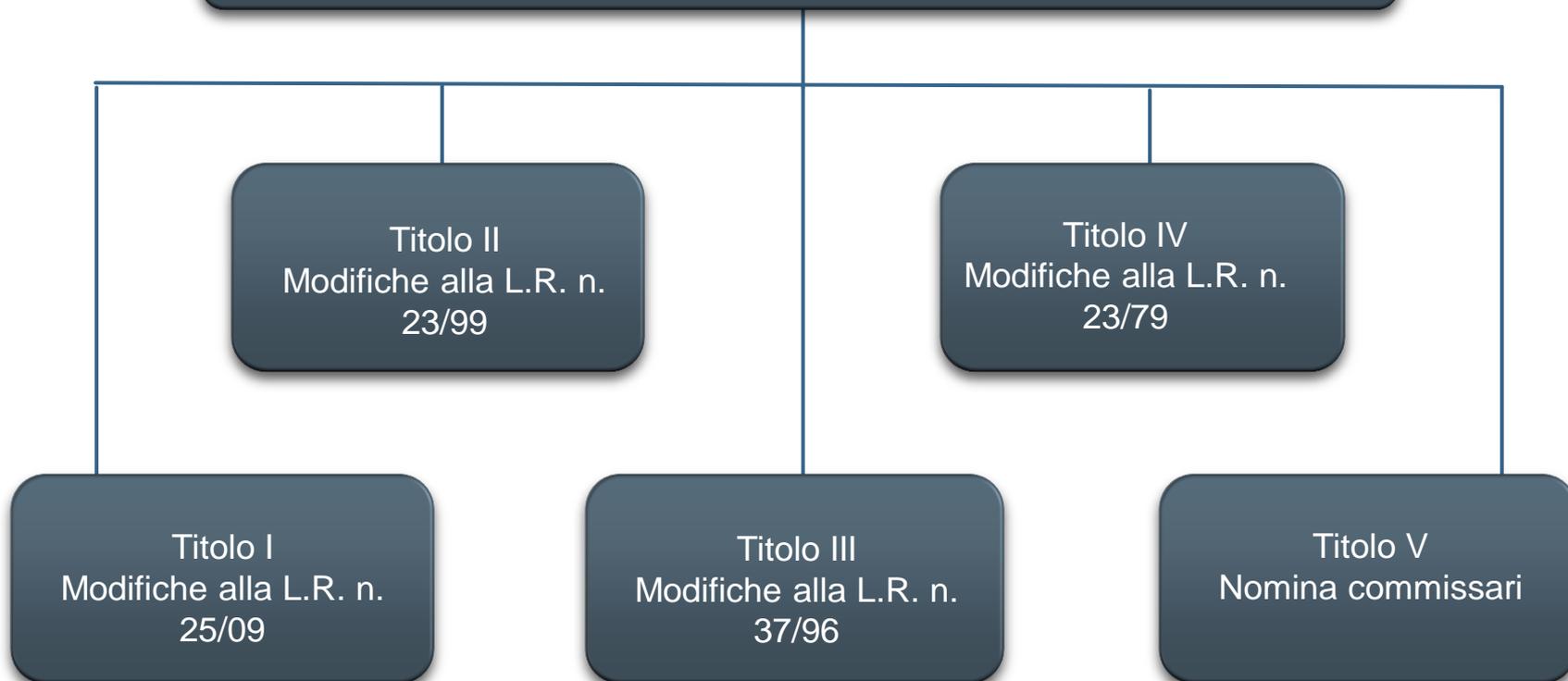
# REGIONE BASILICATA

## Legge Regionale 3 dicembre 2012 n. 25

Modifiche alla **legge regionale 7 agosto 2009 n.25** (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ); alla **legge regionale 11 agosto 1999 n. 23** (*Tutela, Governo ed Uso del Territorio*); alla **legge regionale 7 agosto 1996 n. 37** (*Procedure per l'approvazione degli strumenti attuativi in variante agli strumenti urbanistici generali*); alla **legge regionale 27 luglio 1979 n. 23** (*Disciplina transitoria delle procedure di approvazione degli strumenti urbanistici di attuazione*) ; in attuazione dell'art. 5 comma 9 del decreto legge 13/5/2011 n. 70 convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011 n.106.



# Legge Regionale 3 dicembre 2012 n. 25



# Legge Regionale 3 dicembre 2012 n. 25

Titolo II  
Modifiche alla  
L.R. n. 23/99

Titolo III  
Modifiche alla  
L.R. n. 37/96

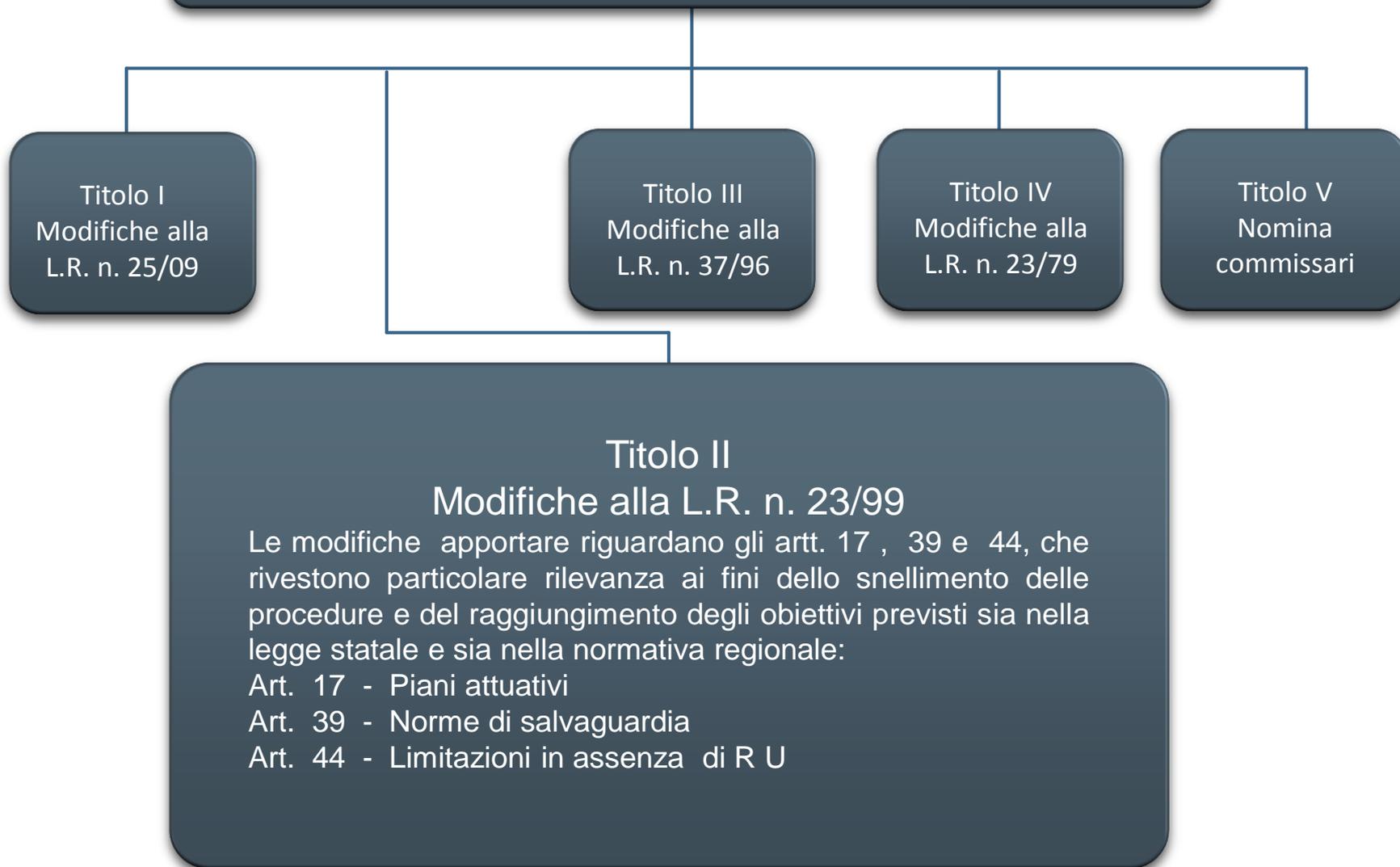
Titolo IV  
Modifiche alla  
L.R. n. 23/79

Titolo V  
Nomina  
commissari

## Titolo I Modifiche alla L.R. n. 25/09

- ampliamento delle superfici anche per gli **edifici non residenziali**;
- ristrutturazione e rinnovamento con incrementi volumetrici anche per gli edifici **non residenziali**;
- mutamento di destinazione d'uso esteso alle destinazioni : residenziale, **direzionale, commerciale, artigianale** , ricettivo e turistico - alberghiero;
- Introduzione dei **piani di riqualificazione di aree urbane degradate** con riconoscimento di forme di premialità .

# Legge Regionale 3 dicembre 2012 n. 25



# Legge Regionale 3 dicembre 2012 n. 25

Titolo I  
Modifiche alla  
L.R. n. 25/09

Titolo II  
Modifiche alla  
L.R. n. 23/99

Titolo IV  
Modifiche alla  
L.R. n. 23/79

Titolo V  
Nomina  
commissari

## Titolo III

### Modifiche alla L.R. n. 37/96 Approvazione dei piani attuativi

L'adozione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente, era già presente all'art. 3 comma 1 della su citata L.R. 37/96 mentre l'approvazione dei piani era riservata ai Consigli Comunali (ultimo comma dell' art. 3 L.R. 23/99 ).

Con l'articolato di questo Titolo si è soppresso il comma 6 dell'art. 17 della LR 23/99 (non coerente con i contenuti dell'art. 2 della L.R. 37/96) e modificato l'ultimo comma dell'art. 3 legge regionale 7 agosto 1996, n. 37 ; ora i piani attuativi con previsioni non in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti (RU, PO e PRG) **sono approvati dalla Giunta Comunale.**

# Legge Regionale 3 dicembre 2012 n. 25

Titolo I  
Modifiche alla  
L.R. n. 25/09

Titolo II  
Modifiche alla  
L.R. n. 23/99

Titolo III  
Modifiche alla  
L.R. n. 37/96

Titolo V  
Nomina  
commissari

Titolo IV  
Modifiche alla L.R. n. 23/79  
**Art. 10** Comma 2

*(Poteri sostitutivi – Piani Attuativi)*

2. L'infruttuosa decorrenza del termine( 90 gg ), di cui al precedente comma, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo. A tal fine è data facoltà all'interessato di rivolgersi al responsabile di cui all'art. 2, comma 9 bis della legge 241/90 s.m.i. che provvede alla conclusione del procedimento nei successivi 45 giorni attraverso le strutture competenti o con la nomina di un commissario.

# Legge Regionale 3 dicembre 2012 n. 25

Titolo I  
Modifiche alla  
L.R. n. 25/09

Titolo II  
Modifiche alla  
L.R. n. 23/99

Titolo III  
Modifiche alla  
L.R. n. 37/96

Titolo IV  
Modifiche alla  
L.R. n. 23/79

## Titolo V

### **NOMINA DEI COMMISSARI AD ACTA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (Poteri Sostitutivi)**

1. In caso di mancato rilascio, entro i termini previsti dall'articolo 20 del DPR 380/01 vigente, del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio, di cui all'articolo 13 del DPR 380/01, rilasci, entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza, il permesso di costruire.
2. L'infruttuosa decorrenza del termine, di cui al precedente comma, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo. A tal fine è data facoltà all'interessato di rivolgersi al responsabile di cui all'art. 2, comma 9- bis della legge 241/90 s.m.i. che provvede alla conclusione del procedimento nei successivi 30 giorni attraverso le strutture competenti o con la nomina di un commissario .

**Titolo I --- Modifiche alla L.R. n. 25/09**  
**ART. 2**  
*Interventi di ampliamento del patrimonio edilizio*



## ART. 2 Interventi di ampliamento del patrimonio edilizio

( in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e all'art. 44 della L.R. 23/99, per gli edifici **esistenti**, autorizzati anche in forza di titolo abilitativo in corso di validità o condonati )

### Comma 1

Edifici residenziali fino a mq 400 .

Max 20%  
Max mq 40 per unità ab.

### Comma 3-Bis

Condomini > = a mq 400

Max mq 160 per edificio  
max 40 mq per unità ab.

### Comma 3-Ter

Edifici non residenziali <= a 250 mq  
(Ambito urbano )

Max del 15%.

### Comma 3-Quater

Edifici non residenziali in zone D

Max del 15%.

### Comma 3-Quinques

Edifici turistico-ricettivi in zona "E"

Porticati max 50%

### Art 2 comma 6

Incrementi del 5% ( di 40 mq per i condomini ) se si realizza, almeno uno, degli interventi specificati all'art. 11 comma 9 lett. a), c), e) della L.R. 28/2007. (  **fotovoltaico fino al 70% nei condomini - biomasse - captazione acque meteoriche e utilizzo sanitario zone agricole**  )

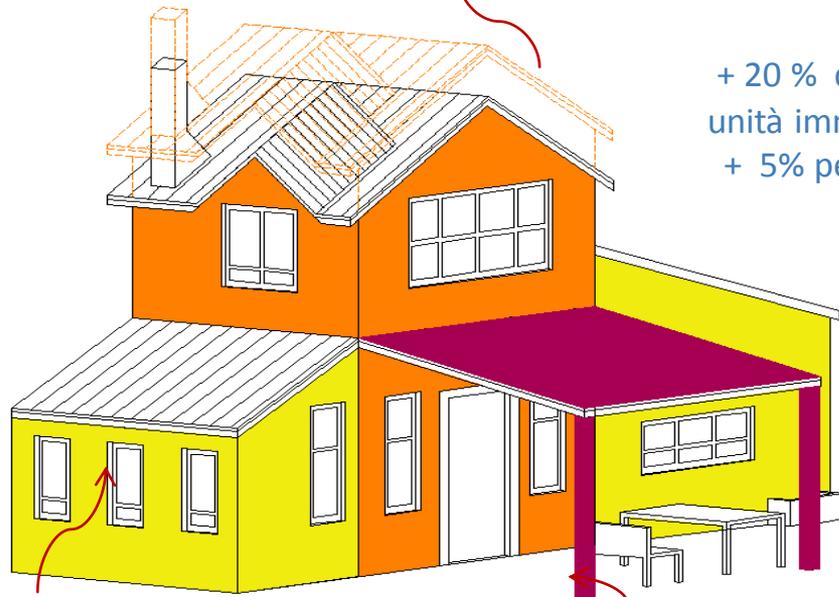
## ART. 2

### Interventi di ampliamento del patrimonio edilizio

Edifici residenziali fino a 400 mq ( art. 2 comma 1)

A1.1

*Utilizzo sottotetti*



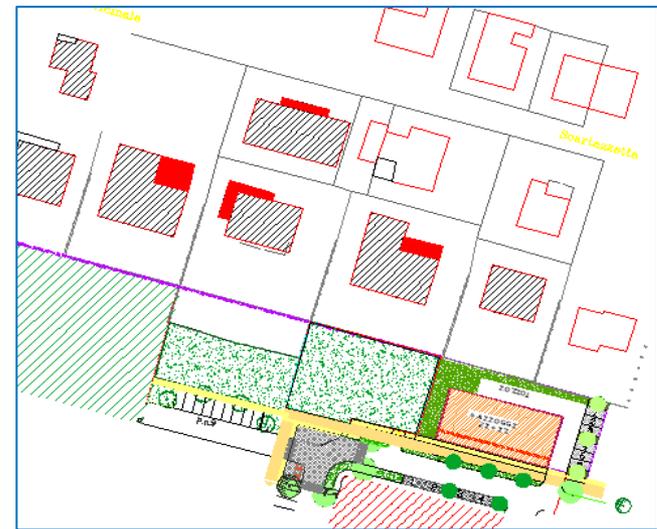
+ 20 % della **superficie complessiva** e max a 40 mq per unità immobiliare

+ 5% per utilizzo di energie rinnovabili ( art. 2 comma 6)

*Ampliamento con corpo aggiunto*

*Realizzazione portico*

\*\*\* Per superficie complessiva si intende quanto stabilito all'art. 2 del DM 10 maggio 1977, n. 801.  
( $Sc = Su + 60\% S_{nr}$ ).

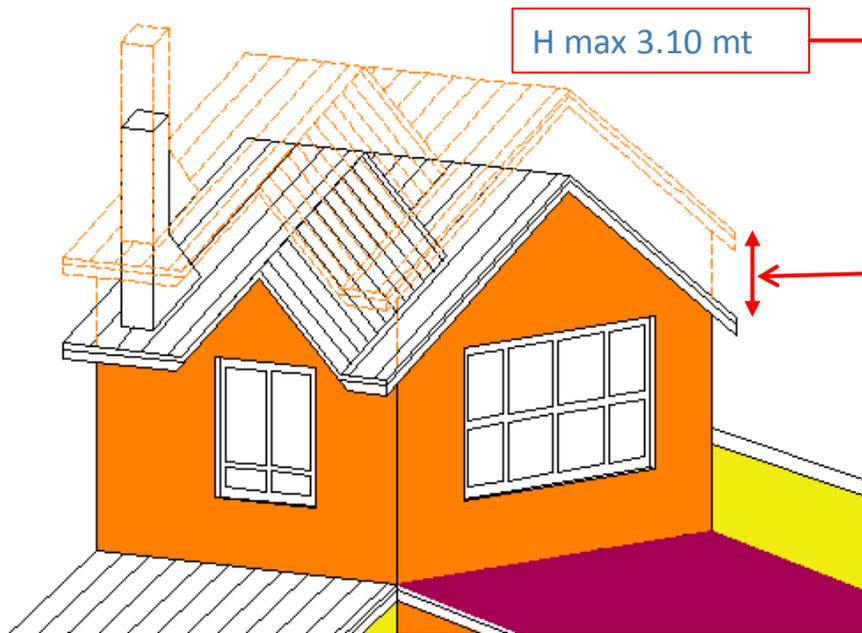


## ART. 2

### Interventi di ampliamento del patrimonio edilizio

#### Utilizzo dei sottotetti Art 2 Comma 7-bis

A1.2



Comma 7-bis. Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche recuperando a fini residenziali superfici dei piani sottotetti esistenti, come definiti dall'art. 2 della L.R. 8 /2002 , con la creazione di collegamento diretto tra unità immobiliare e locali sottotetto.

Comma 7-ter . Gli interventi di ampliamento di cui al comma precedente possono avvenire anche modificando le quote di colmo e di gronda e con alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura, .....

Comma 8- 9 . Gli edifici residenziali, a seguito degli interventi di ampliamento possono essere suddivisi in ulteriori e nuove unità immobiliari di superficie complessiva non inferiore a mq 45 .

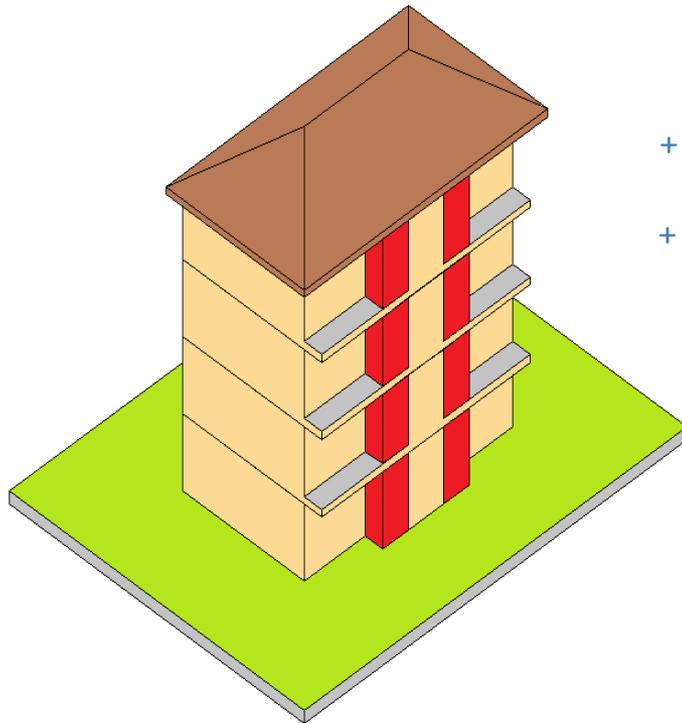
Le nuove unità immobiliari non possono mutare la destinazione d'uso per un periodo di anni 10.

## ART. 2

### Interventi di ampliamento del patrimonio edilizio

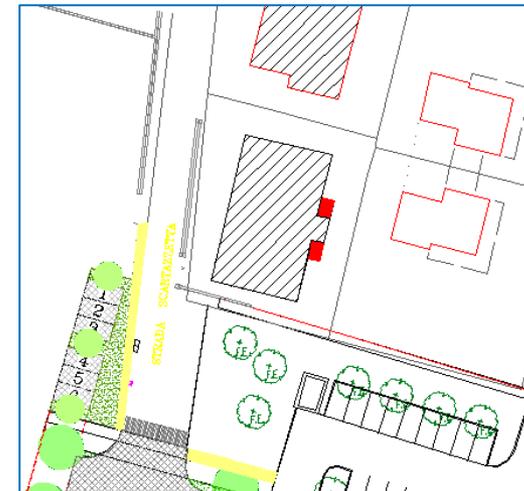
Edifici condominiali superiori a 400 mq ( art. 2 comma 3-bis )

A2



+ fino a 160 mq da suddividere proporzionalmente

+ 40 mq per utilizzo di energie rinnovabili ( art. 2 comma 6)



L'ampliamento potrà essere eseguito sulla base di un progetto unitario, in modo da garantire la coerenza architettonica, formale, di finiture del complesso edilizio.

## ART. 2

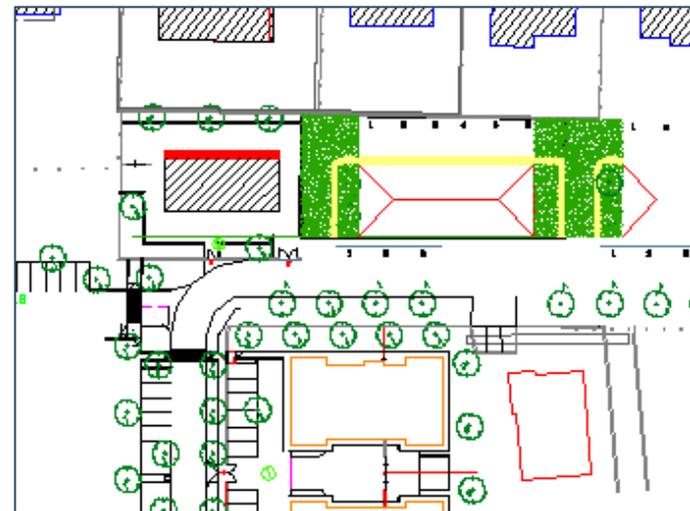
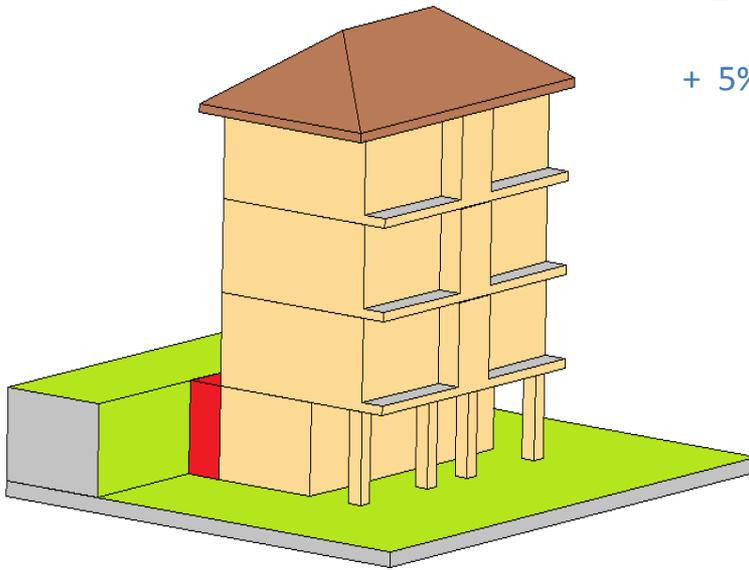
### *Interventi di ampliamento del patrimonio edilizio*

Unità immobiliari non residenziali fino a 250 mq ( art. 2 comma 3- ter )

A3

+ 15 % della superficie complessiva

+ 5% per utilizzo di energie rinnovabili ( art. 2 comma 6 )



## ART. 2

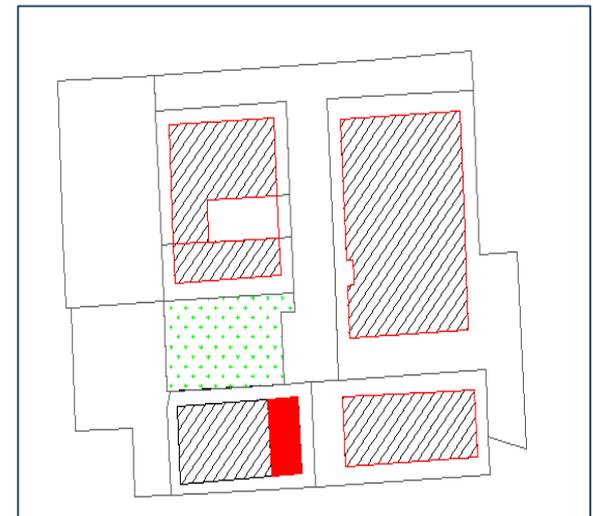
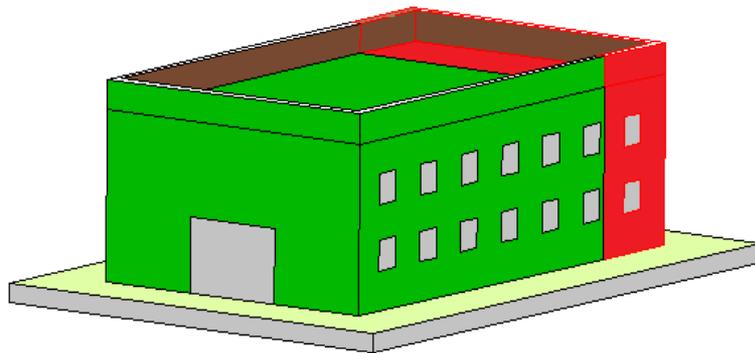
### *Interventi di ampliamento del patrimonio edilizio*

Edifici non residenziali ( art. 2 comma 3-quater )

A4

+ 15 % della superficie coperta

+ 5% per utilizzo di energie rinnovabili ( art. 2 comma 6 )



ZONE D ( DM 1444/68 )

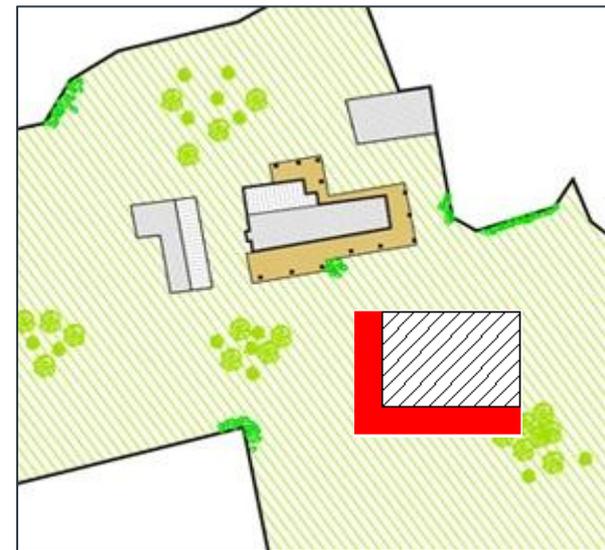
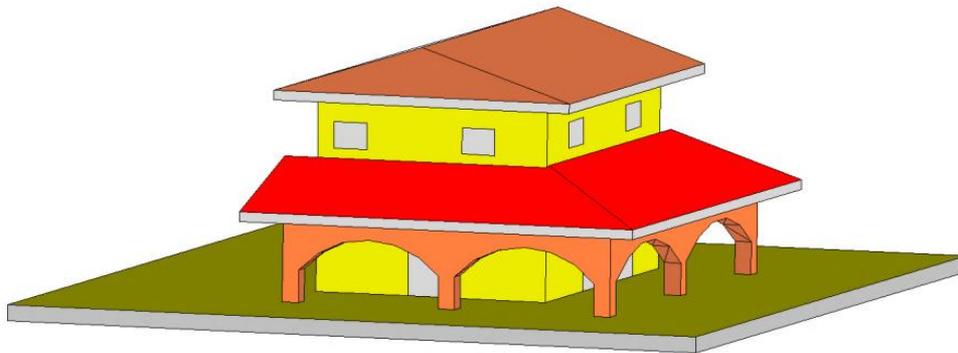
## ART. 2

### *Interventi di ampliamento del patrimonio edilizio*

Zone Tipo "E" di cui al D.M. 1444/68

Edifici a destinazione turistico-ricettiva agrituristica e funzionale all'attività agricola ( art. 2 comma 3 - quinquies )

A5

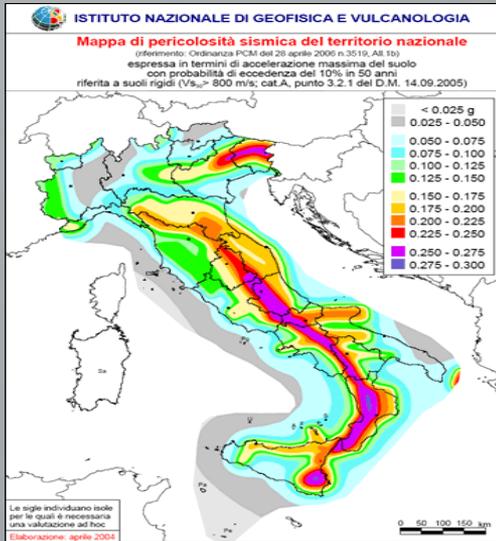


+ 50% della superficie coperta della sagoma di ingombro a terra per la realizzazione di **porticati e/o superfici coperte ed aperte** almeno su due lati.

+ 5 % per utilizzo di energie rinnovabili ( art. 2 comma 6 )

## ART. 2

*Gli interventi di ampliamento su edifici esistenti sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:*



- al rispetto della normativa in zona sismica



- al miglioramento prestazione energetica del 20%

### Limiti distanze strumenti urbanistici

7. Gli interventi di ampliamento previsti dal presente articolo devono essere **realizzati in continuità e comunque non separatamente dall'edificio** e devono **rispettare i limiti di distanze indicati dagli strumenti urbanistici vigenti**, salvo quanto stabilito dall'art. 11 comma 1 e 2 della L. R. 28/2007; **è possibile, invece, superare di 3.10 mt l'altezza max consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.**

### Standards urbanistici ( monetizzazione )

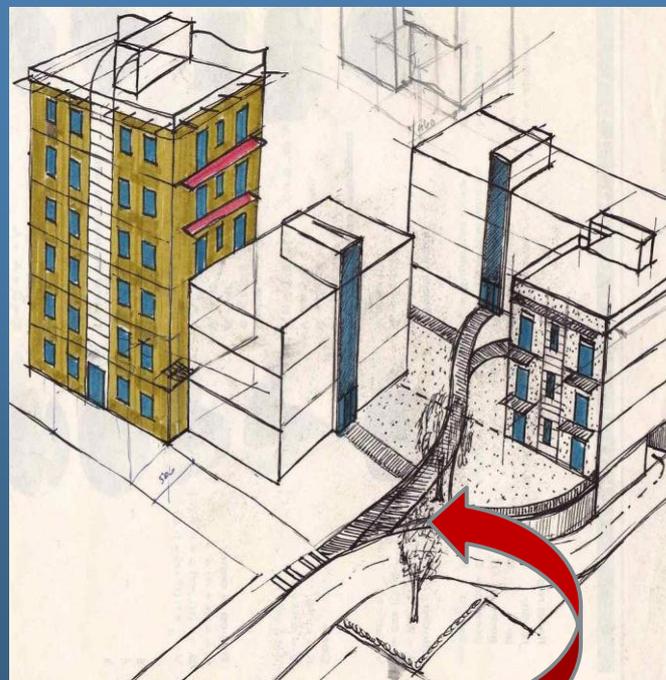
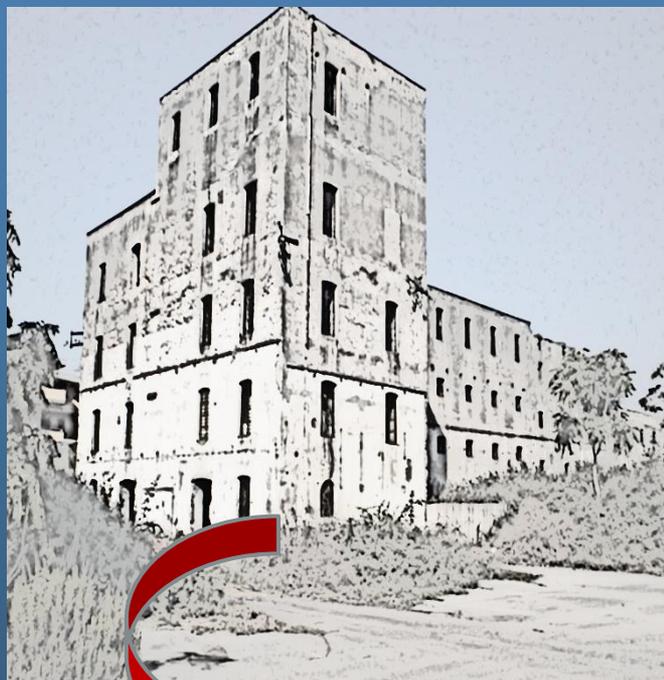
9-bis. Gli interventi di cui al presente articolo devono assicurare il rispetto **dell'art. 41 sexies della L.1150/1942** , del D.M. 1444/68 e della **legge regionale 19/99 s.m.i.**

9-ter. Nell'applicazione del presente articolo, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo di cui al comma precedente, i Comuni **possono consentire gli ampliamenti previo versamento di una somma commisurata sia al costo di acquisizione di altre aree per il soddisfacimento degli standards pubblici e della loro realizzazione e sia per la compensazione della mancata realizzazione dei parcheggi privati.**

# Titolo I --- Modifiche alla L.R. n. 25/09

## ART. 3

*Interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente*



+ 30 % SUPERFICIE COMPLESSIVA



# ART. 3 Interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente

*INTERVENTI in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e all'art. 44 della L.R. 23/99, per gli edifici esistenti, autorizzati anche in forza di titolo abilitativo in corso di validità o condonati*

## Comma 1

Interventi di demolizione e ricostruzione

Aumento della superficie complessiva esistente entro il limite max del 30%.

## Comma 5-quater

Interventi di demolizione e ricostruzione con **delocalizzazione** delle volumetrie in aree destinate ad attività produttive dagli strumenti urbanistici generali vigenti

+ 30 superficie complessiva  
+ il 15% per trasferimento  
+ priorità di assegnazione dei lotti nelle suddette aree produttive

### Art 3 Comma 4 .

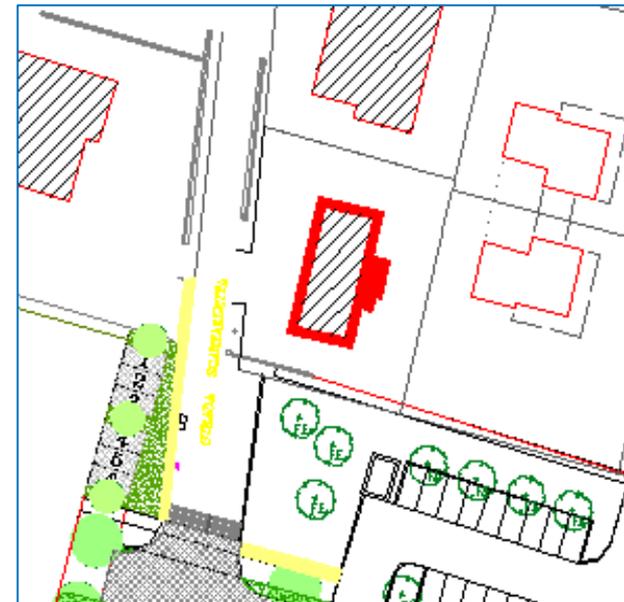
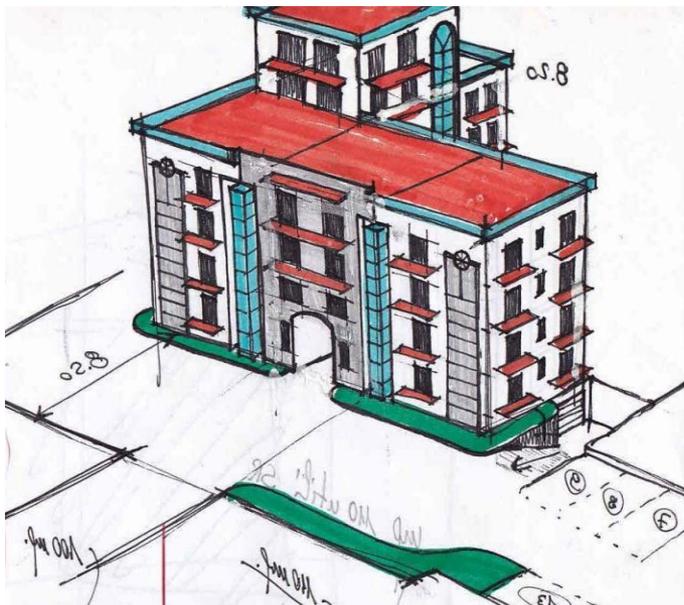
- Incrementi fino **35%** se si utilizzano le tecniche costruttive della bioedilizia, fotovoltaici integrati , dotazione di verde privato esistente incrementata almeno del 60%;
- l'edilizia residenziale fino al **40 %** se si realizzano gli interventi specificati all'art. 11 comma 9 a), c), e) , della L.R. 28/2007; ( **fotovoltaico fino al 70% nei condomini - biomasse – captazione acque meteoriche e utilizzo sanitario zone agricole** )

## ART. 3

### Interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente

#### Demolizione e ricostruzione ( art. 1 comma 1)

R1.1



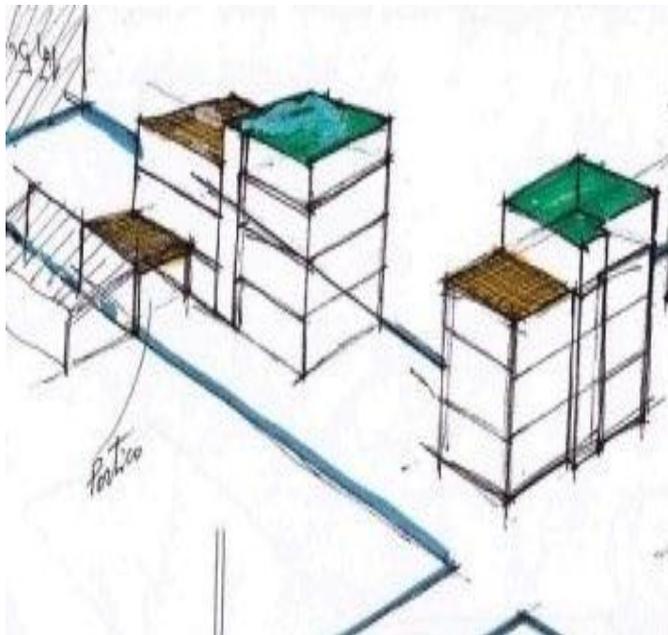
- + 30 % superficie complessiva
- + 5 % tecniche costruttive di bioedilizia
- + 5 % per edilizia residenziale per interventi previsti dall' art. 11 comma 9 a), c), e) , della L.R. 28/2007

## ART. 3

### Interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente

#### Demolizione e ricostruzione con variazione sagome ( art. 3 comma 5 )

R1.2



- + 30 % superficie complessiva
- + 5 % tecniche costruttive di bioedilizia
- + 5 % per edilizia residenziale per interventi previsti dall' art. 11 comma 9 a), c), e) , della L.R. 28/2007

## ART. 3

### Interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente

Demolizione e delocalizzazione in aree tipo D ( art. 3 comma 5- quater)

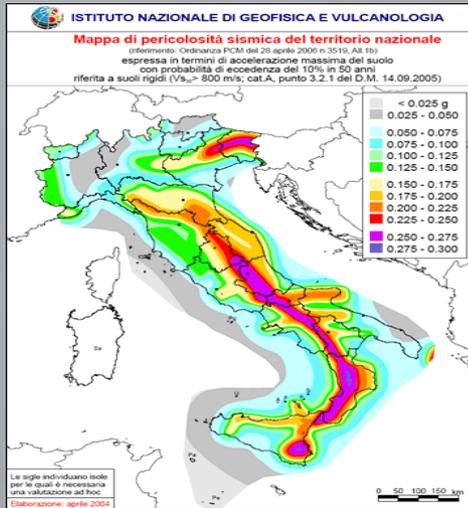
R. 2



- + 30 % superficie complessiva
- + 5 % tecniche costruttive di bioedilizia ..
- + 5 % per edilizia residenziale per interventi previsti dall' art. 11 comma 9 a), c), e) , della L.R. 28/2007
- + 15% per delocalizzazione in area tipo d ( D.M. 1444/68 )

## ART. 3

*Interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni :*



- rispetto della normativa sismica



- miglioramento prestazione energetica del 30%

## Limiti distanze strumenti urbanistici

5. Negli interventi di demolizione e ricostruzione con incremento della superficie complessiva **non sono derogabili i limiti di distanze previsti dagli strumenti urbanistici vigenti**; è possibile, invece, **superare di 3,10 mt** l'altezza max consentita dagli strumenti urbanistici vigenti nonché la **modifica delle sagome ed una loro diversa distribuzione nell'ambito del lotto di pertinenza**; l'inizio dei lavori di ricostruzione è subordinato alla dimostrazione dell'avvenuta demolizione dell'edificio esistente.

## Standards urbanistici (Monetizzazione)

5-bis. Gli interventi di cui al presente articolo devono assicurare il rispetto dell'art. 41 sexies della L.1150/1942, del D.M. 1444/68 e della legge regionale 19/99 s.m.i.

5-ter. Nell'applicazione del presente articolo, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo di cui al D.M. 1444/68 in relazione all'ampliamento volumetrico dell'edificio, i Comuni **possono consentire** gli interventi previo versamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree per il soddisfacimento degli standards pubblici, e della loro realizzazione.

**N.B. Monetizzazione non è possibile invece per i parcheggi prescritti dall'art. 41 sexies della L. 1150/1942 68 e dalla legge regionale 19/99 s.m.i**

# Titolo I --- Modifiche alla L.R. n. 25/09

## ART. 4

### *Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale*



Programmi integrati di edilizia residenziale nei Comuni ad alta tensione abitativa o con popolazione superiore ai 10.000 abitanti ( DELIB. G.R n. 322/2003) .

Si prevede la **realizzazione o il recupero di alloggi sociali nella misura non inferiore al 40% della volumetria destinata alla residenza.**

Gli alloggi sociali, realizzati o recuperati nell'ambito dei Programmi integrati di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana, sono destinati alla locazione permanente o temporanea, per un periodo non inferiore a otto anni, andranno **locati ad un canone concordato sulla base di convenzione** sottoscritte tra gli operatori e gli enti .

Nel caso di alloggi in locazione con promessa di vendita, la durata della locazione non può essere inferiore ai 10 anni ed **il canone di locazione dovrà essere determinato ai sensi dell'art. 2 del DM 22 aprile 2008** . Al termine del periodo di locazione a canone agevolato gli alloggi potranno essere alienati secondo modalità e prezzi di cessione che la Giunta regionale dovrà definire.

# Titolo I --- Modifiche alla L.R. n. 25/09

## ART. 4 bis

*Programmi di riqualificazione urbana delle aree degradate .*



Programmi di riqualificazione urbana delle aree degradate sono vocati a promuovere ed incentivare la riqualificazione di aree urbane degradate, mediante la formazione di programmi di riqualificazione urbana coerenti con le strategie comunali ed il coinvolgimento di soggetti pubblici e privati interessati .

I Comuni individuano nell'ambito dello strumento urbanistici le aree con apposito atto deliberativo consiliare.

I programmi devono interessare esclusivamente tessuti edilizi degradati perimetrati in ambiti urbani e periurbani così come definiti dalla LUR e R.A .

I programmi di riqualificazione urbana **definiscono regimi urbanistici** dell'area perimetrata e in coerenza con le previsioni del piano vigente definiscono, **la rete viaria , le aree destinate alla riorganizzazione urbana e le aree destinate all'edificazione, le aree destinate a spazi pubblici , le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico ,** le norme e le premialità per l'attuazione del programma.

**Il programma è approvato dal Comune ,** previa conferenza di pianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 23/99, secondo quanto stabilito dagli artt. 15 e 37 della stessa legge regionale e suo regolamento d'attuazione.

**Titolo I --- Modifiche alla L.R. n. 25/09**

**ART. 5**

*Interventi straordinari di riuso del patrimonio edilizio esistente*



## ART. 5

### *Interventi straordinari di riuso del patrimonio edilizio esistente*

#### Comma 1

- Riutilizzo a fini volumetrici di superfici coperte e libere dei piani con accesso diretto da strada di edifici esistenti .

#### Comma 1- ter.

Mutamento di destinazione d'uso che non comporti realizzazione di nuovi volumi e superfici utili.

#### Comma 1-quinquies.

In zone omogenee tipo E :

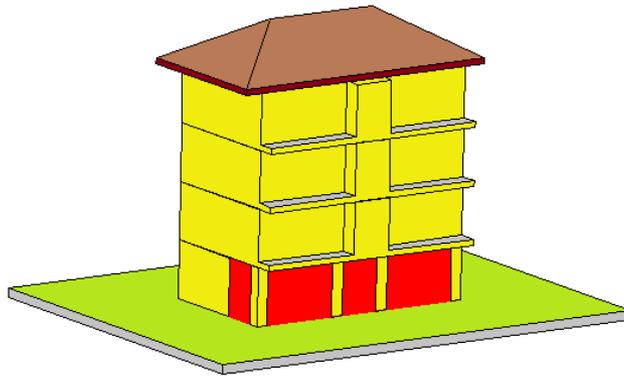
- Incremento del 30 % di superficie per edifici residenziali Mutamento di destinazione d'uso;
- per piccole attività di rivendita e degustazione di prodotti agricoli nella misura massima di mq 200, nonché per servizi alle popolazioni rurali.

## ART. 5

### Interventi straordinari di riuso del patrimonio edilizio esistente

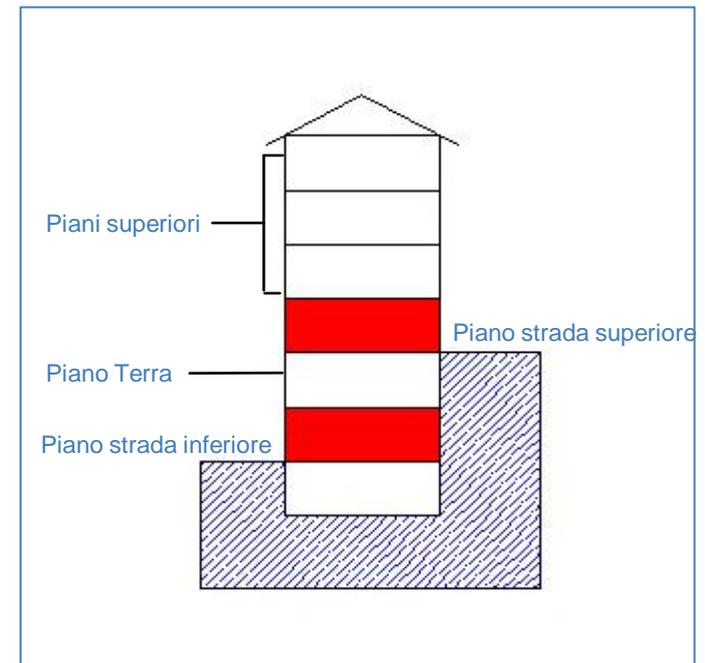
#### Comma 1

- Riutilizzo a fini volumetrici di superfici coperte e libere dei piani con accesso diretto da strada di edifici esistenti non soggette a servitù d'uso pubblico, per le seguenti destinazioni d'uso:



- parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari di cui alla L. 122/1989;
- locali di servizio pertinenziali alle unità immobiliari appartenenti all'edificio;
- alloggi sociali di cui al D.M. del 22 aprile 2008;
- alloggi per persone **diversamente abili** di cui alla L. 104/1992;
- nuove unità immobiliari ad uso residenziale di superficie complessiva non inferiore a mq 45;
- nuove unità immobiliari, ma ad uso diverso dalla residenza (attività commerciali, depositi, attività ricreative, uffici e servizi privati e/o pubblici, ) purché compatibili con la zona interessata.

M1

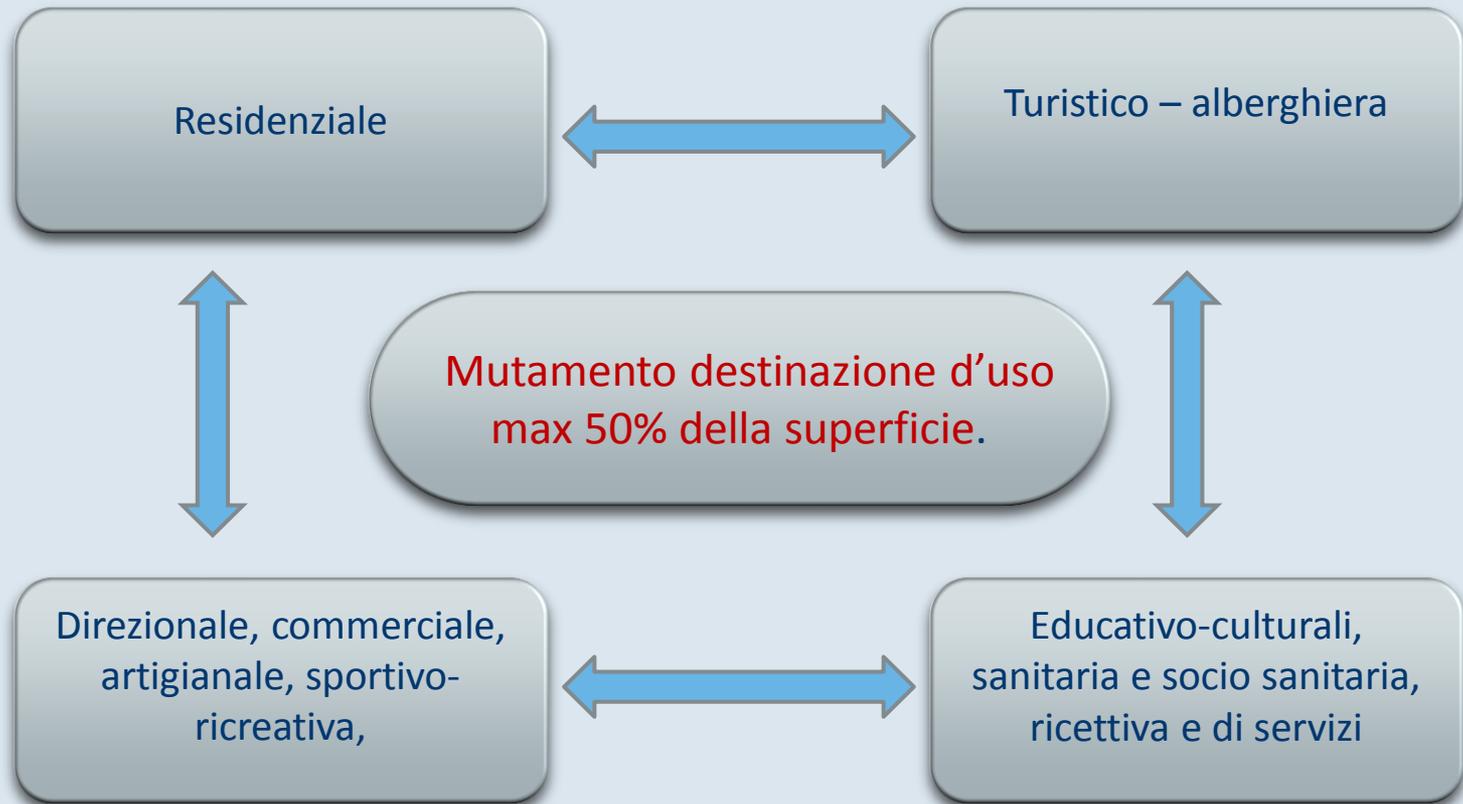


## ART. 5

*Interventi straordinari di riuso del patrimonio edilizio esistente*

*Comma 1 – Ter*

M2

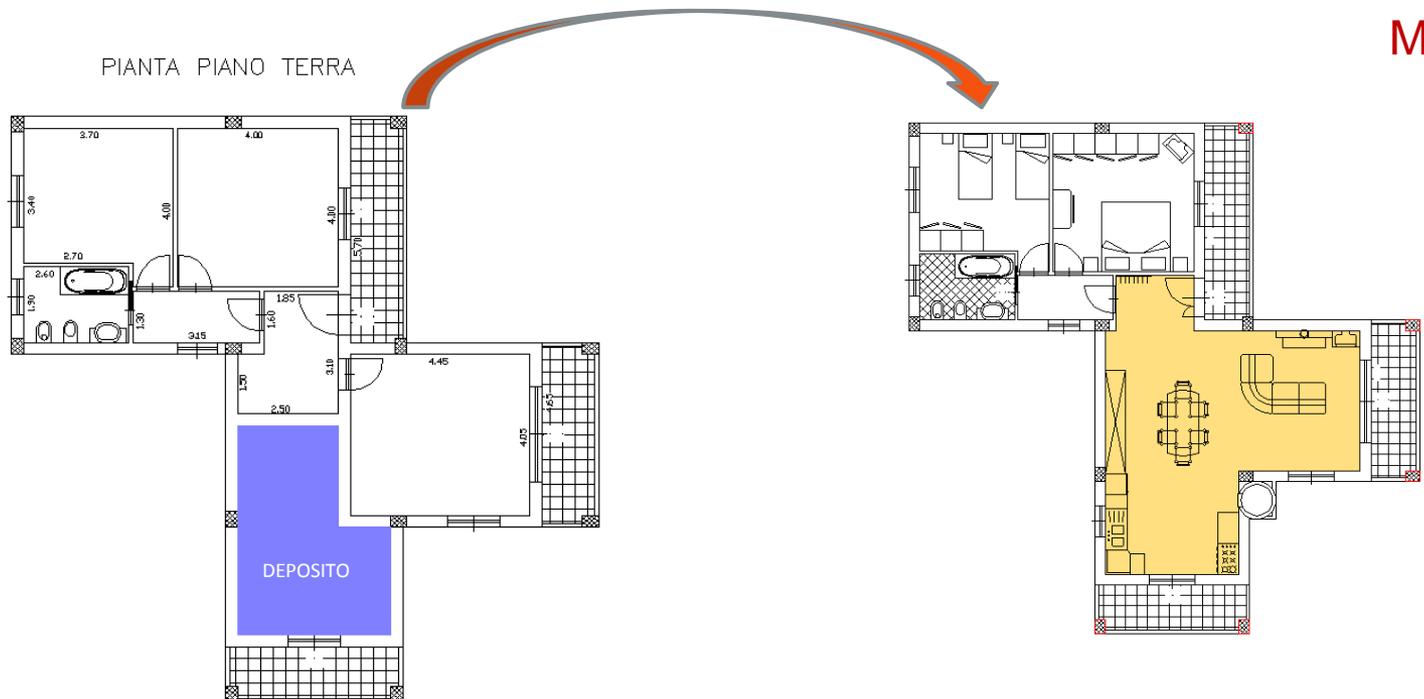


## ART. 5

### Interventi straordinari di riuso del patrimonio edilizio esistente

#### Comma 1 – quinquies

Il mutamento di destinazione d'uso a residenza è consentito per immobili ricompresi all'interno delle zone omogenee E, di cui al D.M. 1444/68, sempreché la destinazione d'uso dell'edificio sia già in parte residenziale legittimamente assentita in relazione alla conduzione del fondo agricolo nella misura massima del 30% della superficie residenziale esistente.



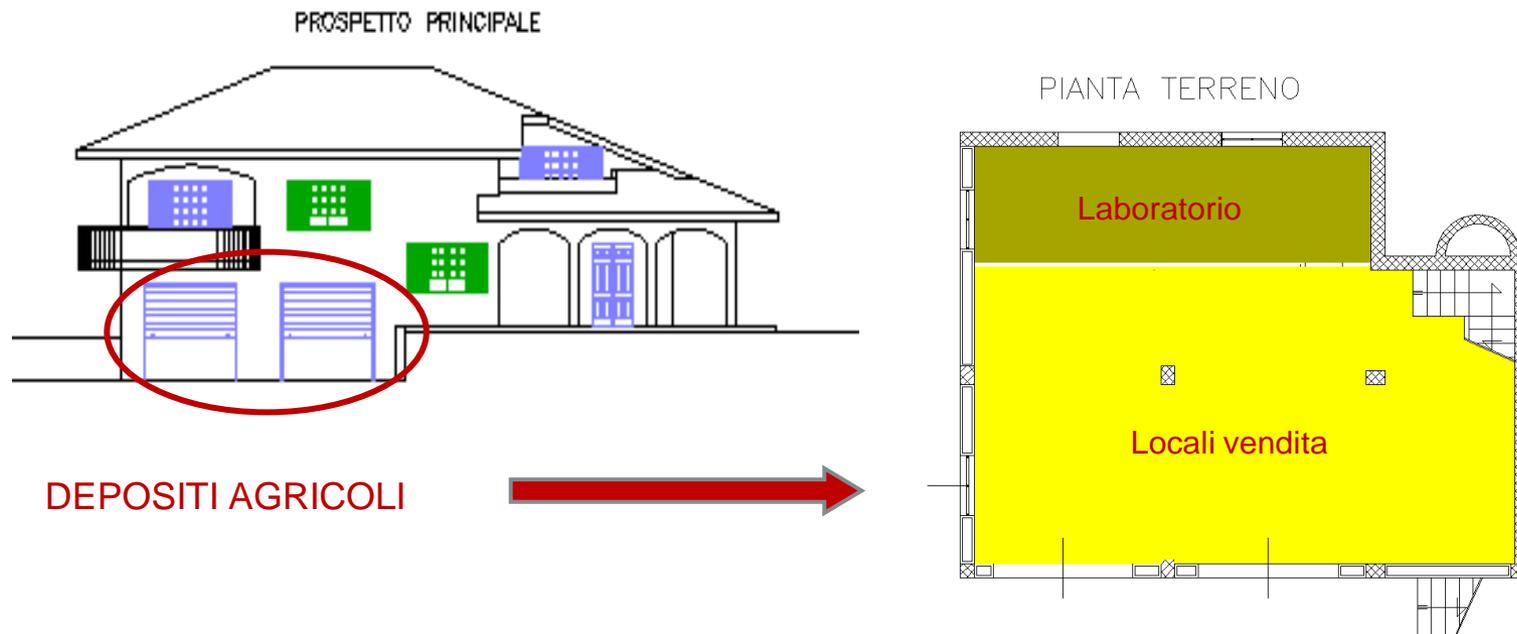
## ART. 5

### Interventi straordinari di riuso del patrimonio edilizio esistente

#### Comma 1 – quinquies

Sono consentite all'interno delle zone omogenee E, altresì, modifiche di destinazioni d'uso di edifici esistenti per **piccole attività di rivendita e degustazione di prodotti agricoli** nella misura massima di mq 200, nonché per servizi alle popolazioni rurali.

M3.2



## ART. 5

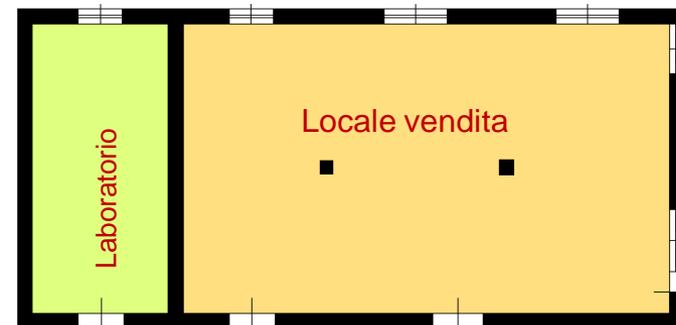
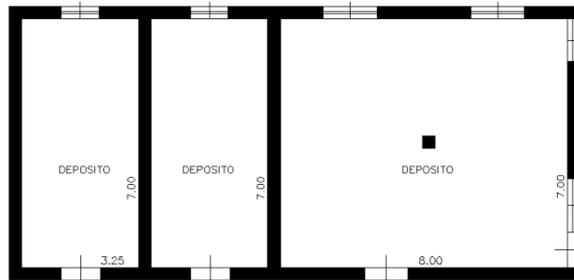
### *Interventi straordinari di riuso del patrimonio edilizio esistente*

#### *Comma 1 – quinquies*

Sono consentite all'interno delle zone omogenee E, altresì, modifiche di destinazioni d'uso di edifici esistenti per **piccole attività di rivendita e degustazione di prodotti agricoli** nella misura massima di mq 200, nonché per servizi alle popolazioni rurali.

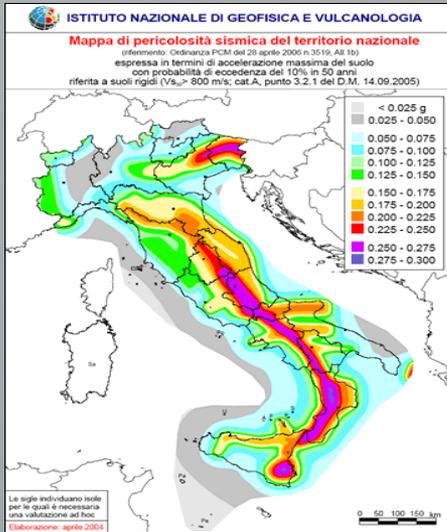
M3.3

Deposito agricolo



## ART. 5

*Interventi straordinari di riuso del patrimonio edilizio esistente sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni :*



- al rispetto della normativa in zona sismica



- alla certificazione energetica dell'edificio.

## Limitazioni destinazioni d'uso

1-quater. I mutamenti di destinazione d'uso a residenziale, non possono riguardare edifici esistenti ricompresi all'interno delle zone D di cui al D.M. 1444/68, ovvero nell'ambito di consorzi industriali o di piani degli insediamenti produttivi. Non è consentito, altresì, in dette aree il cambio di destinazione ad uso commerciale di edifici esistenti se non già prevista nella normativa di piano vigente.

## Standards urbanistici (Monetizzazione)

1-sexies. Nell'applicazione del presente articolo, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo di cui al D.M. 1444/68, i Comuni possono consentire gli interventi previo versamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree per il soddisfacimento degli standards pubblici e della loro realizzazione.

**N.B. Monetizzazione non è possibile invece per i parcheggi prescritti dall'art. 41 sexies della L. 1150/1942 68 e dalla legge regionale 19/99 s.m.i**

# Legge Regionale . n. 25/2009

- **In sintesi**
- **Divieti**
- **Azioni dei Comuni**
- **Titolo edilizio**

## In sintesi

la L.R. n. 25/2009, è una normativa transitoria e straordinaria a sostegno del settore edilizio che prevedendo incentivi volti a:

- migliorare la qualità abitativa;
- aumentare la sicurezza degli edifici esistenti;
- favorire il risparmio energetico e l'uso di fonti di energia rinnovabile;
- ridurre il consumo dei suoli attraverso il riutilizzo del patrimonio esistente

La normativa è a termine; ha **validità ed efficacia fino al 31.12.2013** .

Ha un **ambito di applicazione** non più limitato ai soli edifici a destinazione d'uso residenziale, ma **esteso all'intero patrimonio edilizio esistente**, legittimamente realizzato e/o condonato, oppure che risulti anche in fase di realizzazione, purché in base a titolo abilitativo ancora in corso di validità.

**In deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e all'art. 44 della L.R. 23/99** , le diverse agevolazioni concesse dal piano casa possono ricondursi fondamentalmente alle seguenti tipologie:

- 1) gli ampliamenti puri e semplici (art. 2);
- 2) gli incrementi volumetrici connessi a interventi di demolizione/ricostruzione ( art. 3) ;
- 3) HOUSING SOCIALE : forme di collaborazione pubblico – privato per realizzare iniziative di edilizia dedicata alla locazione a canone calmierato ( art. 4) ;
- 4) la riqualificazione di aree urbane degradate art. 4 bis ;
- 5) gli interventi straordinari di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente ( art. 5) .

- **In sintesi**
- **Divieti**
- **Azioni dei Comuni**
- **Titolo edilizio**

## Art. 6 – Divieti

**Comma 1.** Gli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 5 e i programmi di cui all'art. 4bis non sono consentiti in aree che risultino:

-a) ubicati all'interno dei centri storici o tessuti di antica formazione, perimetrali negli strumenti urbanistici vigenti, riconducibili **alle zone territoriali omogenee "A" del D.M. n. 1444/1968;**

-b) ubicati all'interno dei tessuti consolidati, perimetrati negli strumenti urbanistici vigenti, riconducibili alle **zone territoriali omogenee "B" sature del D.M. n. 1444/1968** o definiti di **valore storico, culturale o architettonico dagli strumenti urbanistici comunali vigenti**, benché non vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.



- In sintesi
- **Divieti**
- Azioni dei Comuni
- Titolo edilizio

## Art. 6 – Divieti

Comma 4. Gli interventi di cui agli art. 2, 3 e 5 non sono, altresì, consentiti su edifici che risultino:

- a) **realizzati in assenza di titolo abilitativo**;
- b) ubicati in aree a **vincolo di inedificabilità assoluta** previste negli strumenti di pianificazione paesaggistica ed urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge;
- c) **definiti beni culturali** ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. n. 42/2004;
- d) ubicati in **aree dichiarate intrasformabili** per l'uso insediativo (residenziale, produttive, commerciale e del terziario) dei rispettivi piani paesistici;
- e) ricadenti nelle aree indicate all'art. 142 comma 1, lettera f), del D.lgs. n.42/2004, limitatamente alla **zona 1 delle aree destinate a parco**, di elevato interesse naturalistico e paesaggistico, e nelle **aree a riserve naturali nazionali e riserve integrali regionali**;
- f) ubicati in **ambiti a rischio idrogeologico ed idraulico** come riportati nei Piani Stralcio redatti dalle Autorità di Bacino competenti sul territorio regionale.

- In sintesi
- **Divieti**
- **Azioni dei Comuni**
- **Titolo edilizio**

## Art. 6 – Azioni dei Comuni

Comma 2. I Comuni , entro il termine perentorio di 90 giorni dalla entrata in vigore della presente legge, **possono perimetrare ulteriori ambiti e tessuti in cui non è consentito realizzare gli interventi** di cui all'art. 3 comma 1, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico.

Comma 3. I Comuni, con motivata deliberazione, **possono individuare limitate parti del territorio nelle quali le disposizioni di cui al comma 1 del presente articolo e il limite temporale indicato all'art. 3 comma 1, non trovano applicazione.** In tali ipotesi, la deliberazione dei Comuni deve essere trasmessa alla Regione che, nel termine perentorio di 30 giorni, dovrà manifestare il proprio parere vincolante. L'inutile decorso di detto termine vale come silenzio-assenso.

- In sintesi
- Divieti
- **Azioni dei Comuni**
- Titolo edilizio

## Art. 8 – Titolo edilizio

Gli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 5 sono realizzabili:

- tramite **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) relativamente agli interventi richiamati ai commi 1 e 2 del art. 22 DPR 380/2001
- tramite **DIA** (Denuncia di inizio attività) relativamente agli interventi di cui all'art. 22, comma 3, D.P.R. 380/01.

- In sintesi
- Divieti
- Azioni dei Comuni
- **Titolo edilizio**

### Art. 22 380/2001

**SCIA** ( art.19 L. 241/90 e art. 5 comma 2 lett. C L. 106/2011)

**Comma 1** . Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

**Comma 2**. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. (Omissis ) ...

### **DIA**

**Comma 3**. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, (Omissis ) ...
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Grazie per l'attenzione