

## IL PIANO CASA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA: SPUNTI RICOSTRUTTIVI

di TOMMASO BONETTI

SOMMARIO: 1. Il «piano casa»: le scelte del legislatore regionale. – 2. Il piano casa dell'Emilia Romagna: oggetto e ambito di applicazione. – 3. La disciplina degli interventi di ampliamento. – 4. La disciplina degli interventi di demolizione e ricostruzione. – 5. I limiti e le condizioni comuni – 6. Profili procedurali.

1. L'intesa del 31 marzo 2009 tra lo Stato, le regioni e gli enti locali impegnava anche la regione Emilia Romagna ad intervenire «normativamente», entro novanta giorni, per il rilancio dell'economia - in funzione «anticiclica» - attraverso lo sviluppo dell'attività edilizia. Questo, in buona sostanza, sarebbe dovuto realizzarsi attraverso il riconoscimento, in via straordinaria, di incentivi volumetrici ad interventi sul patrimonio edilizio esistente<sup>1</sup>.

Fin dall'inizio, però, l'intenzione del legislatore regionale è stata quella di «non introdurre solamente norme per consentire interventi in deroga», bensì di attivare un processo «virtuoso» di lungo periodo, diretto «al miglioramento della qualità delle città», in un quadro segnato dalla valorizzazione del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica.

In altri termini, la scelta di politica del diritto compiuta in seno alla legislazione regionale è stata quella ricondurre la «straordinarietà» delle misure per il rilancio dell'economia attraverso interventi sull'attività edilizia nell'ambito dell'«ordinarietà» del sistema pianificatorio e della regolamentazione urbanistico-edilizia vigente.

Da qui, di conseguenza, alcune opzioni che meritano di essere segnalate, nella misura in cui restituiscono la cifra complessiva della legge regionale Emilia Romagna 6 luglio 2009, n. 6, recante «Governare e riqualificazione solidale del territorio».

Innanzitutto, occorre evidenziare che la previsione di misure straordinarie per fronteggiare la crisi economica in atto viene mitigata da una serie di disposizioni involgenti il rispetto delle esigenze di sicurezza ed efficienza energetica, come pure l'osservanza della normativa inderogabile in materia edilizia

---

<sup>1</sup> Per una prima ricostruzione dell'iter istituzionale relativamente ai rapporti tra lo Stato e le regioni, pur se con specifico riferimento alla legge regionale Toscana 8 maggio 2009, n. 24, si cfr. A.D. CORTESI, *La prima attuazione del "piano casa"*, in *Urb. app.*, 2009, 929: per quanto riguarda, invece, la legge regionale Lazio 11 agosto 2009, n. 21, si v. A. FERRUTI, *Il recupero dei sottotetti a fini abitativi nella regione Lazio. Analisi della legge 13/2009*, in *lexitalia.it*. Un'utile rassegna di commenti alle problematiche concernenti il piano casa, invece, si può trovare in *pianocasa2009.com*. Tra le altre regioni che hanno legiferato, si segnalano: la legge regionale Piemonte 14 luglio 2009, n. 20; la legge regionale Lombardia 16 luglio 2009, n. 13; la legge regionale Veneto 8 luglio 2009, n. 14; la legge regionale Puglia 30 luglio 2009, n. 14; la legge regionale Umbria 26 giugno 2009, n. 13; la legge regionale Basilicata 7 agosto 2009, n. 25.

In secondo luogo, si prevede espressamente l'obbligo per i piani urbanistici di incentivare il miglioramento della qualità architettonica del patrimonio edilizio, con misure premiali progressive.

In terzo luogo, specialmente per il tramite di una serie di modifiche operate alla legge regionale Emilia Romagna n. 19/1998, si tenta di favorire il rilancio dei programmi di riqualificazione, anche allo scopo di attivare processi più ampi di recupero e qualificazione di parti significative del territorio edificato.

Infine, si prosegue nella direzione di rendere più snelle e improntate ad una maggiore celerità taluni procedimenti, come nel caso dell'introduzione del cd. «procedimento unico delle opere pubbliche e di interesse pubblico».

In estrema sintesi, cogliendo l'occasione rappresentata dall'*iter* di approvazione del p.d.l. recante «Governare e riqualificazione solidale del territorio», si sono innervate all'interno dello stesso una serie di previsioni specificatamente dedicate al rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, stemperandone la portata potenzialmente straordinaria nell'ambito di un più ampio processo di riforma delle leggi regionali in materia di governo del territorio.

Il 7 luglio scorso è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione la legge regionale n. 6/2009, entrata definitivamente in vigore il 22 luglio.

Nell'ambito di tale intervento organico di riforma della normativa regionale in materia di governo del territorio, si inseriscono così le norme del titolo terzo della legge regionale in esame. Norme che si connotano, innanzitutto, per una efficacia limitata nel tempo, ma che - al contempo - risultano di immediato impatto sul sistema dell'attività edilizia, consentendo, dalla loro entrata in vigore e fino al 31 dicembre 2010, la presentazione di una denuncia di inizio attività per la realizzazione degli interventi edilizi *ivi* disciplinati<sup>2</sup>.

2. Il titolo terzo della legge regionale Emilia Romagna n. 6/2009 detta norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo.

---

<sup>2</sup> Per completezza, peraltro, pare opportuno menzionare il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, in G.U. n. 191 del 19 luglio 2009, concernente il «Piano nazionale di edilizia abitativa», ai sensi dell'articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 ed in applicazione dell'intesa espressa dalla Conferenza Unificata. Nello specifico, tale piano si compone di 6 «linee di intervento»: a) costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione; b) incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con risorse dello Stato, delle regioni, delle province autonome, degli enti locali e di altri enti pubblici, comprese quelle derivanti anche dall'alienazione, ai sensi e nel rispetto delle normative regionali ove esistenti, ovvero statali vigenti, di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo; c) promozione finanziaria anche ad iniziativa di privati, di interventi ai sensi della parte II, titolo III, capo III, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163; d) agevolazioni a cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, eventualmente prevedendo agevolazioni amministrative nonché termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa; e) programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale; f) interventi di competenza degli *ex* IACP comunque denominati o dei comuni, già ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, approvato con decreto ministeriale del Ministro delle infrastrutture del 18 dicembre 2007, regolarmente inoltrati al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, caratterizzati da immediata fattibilità, ubicati nei comuni ove la domanda di alloggi sociali risultante dalle graduatorie è più alta.

Si tratta, come si è anticipato, di una serie di previsioni attraverso le quali si è tentato, da un lato, di dare parzialmente attuazione all'intesa del 1 aprile 2009 tra Stato, regioni ed enti locali, dall'altro, di comporre un quadro giuridicamente unitario relativamente alle misure da adottare per la promozione delle attività economiche attraverso la realizzazione di interventi edilizi diretti a incrementare la qualità architettonica, la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio abitativo.

In questo senso, del resto, è chiarissimo il disposto dell'articolo 51 del testo normativo in esame, secondo cui le disposizioni del titolo terzo prevedono «misure straordinarie» - operanti fino al 31 dicembre 2010 - finalizzate «al rilancio dell'attività economica mediante la promozione di interventi edilizi volti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio abitativo, anche in attuazione dell'«intesa tra Stato, regioni e gli enti locali, sull'atto contenente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia».

La disciplina normativa si compone di una serie di disposizioni che è bene analizzare nel dettaglio.

Punto di partenza è l'articolo 52 che riporta alcune definizioni di notevole interesse rispetto ai fini che qui ci si propongono, nella misura in cui consentono, tra l'altro, di circoscrivere con maggiore precisione l'ambito di applicazione ed operatività del «piano casa Emilia Romagna»<sup>3</sup>.

La prima definizione è quella di edifici abitativi, ovvero gli edifici adibiti ad uso residenziale, ubicati nei diversi ambiti del territorio comunale. Definizione fondamentale, questa, in quanto gli interventi di ampliamento, anche con demolizione e ricostruzione, possono essere realizzati solo per incrementare la superficie abitativa, sia essa superficie utile o accessoria<sup>4</sup>.

Per edifici esistenti alla data del 31 marzo 2009, invece, si intendono gli edifici di non recente realizzazione e quelli per i quali alla medesima data sia stata comunicata la fine dei lavori secondo la normativa vigente. Si tratta, cioè, di edifici costruiti da tempo, come pure quelli recenti, purché siano stati ultimati entro il 31 marzo 2009, escludendosi - quindi - la possibilità che possano essere eseguiti ampliamenti, ai sensi degli articoli 53 e 54, su edifici che - alla data predetta - erano ancora in corso di realizzazione e per i quali, pertanto, non è stata comunicata la fine dei lavori entro lo stesso termine del 31 marzo 2009.

Gli edifici 'mono' o 'bifamiliari', viceversa, sono edifici con i fronti perimetrali esterni di norma non contigui ad altri edifici, costituito rispettivamente da una o da due unità immobiliari ad uso residenziale, sia prima che dopo l'intervento di ampliamento di cui all'articolo 53.

---

<sup>3</sup> Anche alla luce delle «Prime indicazioni applicative del titolo terzo (norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo) della legge regionale 6 luglio 2009, n. 6», predisposte dalla regione Emilia Romagna Reg. Pg./2009/168408.

<sup>4</sup> A titolo esemplificativo, quindi, l'intervento in ampliamento può essere realizzato per aumentare il numero o la superficie dei vani abitabili esistenti o per realizzare nuova superficie accessoria (garage, depositi, etc).

Sul punto, però, vale la pena spendere alcune parole: con edificio ‘mono’ o ‘bifamiliare’ si fa riferimento agli edifici aventi i fronti perimetrali esterni non adiacenti ai muri perimetrali di altri edifici (pertanto, si tratta di edifici separati da altre costruzioni), nonché a quelli edifici contigui o adiacenti ad altri edifici quali - ad esempio - le cosiddette villette a schiera<sup>5</sup>.

La tipologia ‘mono’ e ‘bifamiliare’ deve essere presente sia prima che dopo l’intervento in ampliamento, fatta salva l’eccezione prevista dall’articolo 55, comma 15, di stipulare una convenzione con il comune diretta alla locazione a canone calmierato della nuova unità immobiliare per un periodo non inferiore a dieci anni.

Per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensiva dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti interni agli edifici. Essa deve essere legittimata da titoli abilitativi edilizi, anche in sanatoria.

La regione ha chiarito che con tale locuzione si fa riferimento alla superficie di tutti i piani fuori terra, comprensiva dei muri perimetrali ed interni, delle superfici accessorie coperte (cantine, lavanderie, garage, etc.), delle superfici anche comuni/condominiali, adibite a vano scala, atrio, volume tecnico per impianti tecnologici, delle superfici adibite a sottotetto qualora siano di altezza tale da poter essere utilizzate come abitazione, ovvero possano essere adibite ad uso complementare o accessorio quali soffitte o depositi di materiale ed, infine, delle superfici coperte adibite a tettoie e logge.

Sono escluse dal calcolo della superficie utile lorda le superfici interrato, le terrazze e gli spazi scoperti ed i balconi aggettanti. La superficie utile lorda deve essere legittimata da titoli abilitativi anche in sanatoria<sup>6</sup>.

Infine, per edifici in aggregato edilizio si intendono gli edifici contigui, a contatto o interconnessi con edifici adiacenti, per i quali sono possibili interazioni nella risposta all’azione sismica, derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti. Anche in questo caso, la regione si è preoccupata di evidenziare che si tratta di edifici contigui ad altri edifici in quanto costruiti in aderenza, comunque connessi strutturalmente ad altri edifici. Tale definizione, in particolare, ha rilievo ai fini della progettazione esecutiva che dovrà considerare le possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.

3. Fin qui, dunque, l’oggetto e l’ambito applicativo della disciplina normativa in esame. Vale la pena, a questo punto, soffermarsi su uno degli aspetti di maggiore rilievo del «piano casa» della regione Emilia Romagna.

---

<sup>5</sup> In questa ipotesi, ad esempio, ogni villetta a schiera costituita da una unità immobiliare è da considerarsi alla stregua di un edificio mono-familiare ed è in relazione alla superficie utile lorda di ogni villetta che potrà calcolarsi la percentuale di ampliamento ammesso dalla normativa regionale in commento.

<sup>6</sup> Se l’edificio ha conseguito il titolo in sanatoria, a seguito del condono edilizio o dell’accertamento di conformità, la superficie sanata è superficie legittima e fa parte della SUL su cui calcolare la percentuale di ampliamento ammissibile: ad esempio, se sono stati condonati 20 mq di superficie in un edificio di 100 mq. di superficie originariamente attribuita, la percentuale di ampliamento ammissibile del 20% è da calcolarsi su 120 mq. di Sul.

Ci si riferisce agli interventi di ampliamento previsti dall'articolo 53. Disposizione che, per certi versi, assume i contorni di «norma manifesto» dell'intera disciplina.

Tale previsione, infatti, consente l'ampliamento di edifici abitativi, esistenti alla data del 31 marzo 2009, monofamiliare e bifamiliari o di altra tipologia edilizia, aventi una superficie utile lorda comunque non superiore a 350 metri quadrati. Tutto ciò è possibile solamente qualora per gli stessi siano consentiti, dagli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

L'ampliamento - anche in sopraelevazione - è ammesso fino ad un massimo del 20 per cento della superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare residenziale degli edifici abitativi e, comunque, fino ad un massimo di 70 metri quadrati di superficie utile lorda per l'intero edificio.

Per quanto riguarda le tecniche costruttive da utilizzare, tali interventi di ampliamento devono essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici. Requisiti che, relativamente all'ordinamento regionale, sono previsti dalla delibera dell'Assemblea legislativa regionale Emilia Romagna 4 marzo 2008, n. 156.

La realizzazione dell'intervento di ampliamento, sia in sopraelevazione dell'edificio originario sia mediante la costruzione di manufatti edilizi, interrati o fuori terra, al di sotto o in adiacenza allo stesso, richiede la valutazione della sicurezza e, «qualora necessario», l'adeguamento sismico dell'intera costruzione nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.

Va detto, poi, che l'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 35 per cento della superficie utile lorda di ciascuna unità immobiliare residenziale e, comunque, fino ad un massimo di 130 metri quadrati di superficie utile lorda dell'intero edificio, qualora ricorra almeno una delle seguenti ipotesi.

In primo luogo, occorre che si proceda all'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato.

In secondo luogo, bisogna che nei comuni classificati a media sismicità, si proceda alla valutazione della sicurezza e, ove necessario, all'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni, con riguardo agli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della suddetta classificazione, senza l'applicazione delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

4. Ciò detto, è bene rivolgere l'attenzione agli interventi di demolizione e ricostruzione.

In generale, infatti, gli edifici residenziali esistenti alla data del 31 marzo 2009, per i quali gli strumenti urbanistici vigenti e adottati consentono interventi di ristrutturazione, «[...] non escludendo espressamente la demolizione e ricostruzione [...]», possono essere demoliti e ricostruiti con

ampliamento, anche in sopraelevazione, fino al 35 per cento della superficie utile lorda.

In questo caso, la quota massima dell'ampliamento ammissibile è prevista nella misura del 50 per cento con specifico riferimento a due categorie di edifici, ovvero per la demolizione di edifici residenziali che il piano classifica incongrui o da delocalizzare; nonché per la demolizione di edifici non assoggettati a interventi di restauro o risanamento conservativo che siano collocati nelle aree di cui all'articolo 55, comma 2, lettere *b*), *c*), *d*), *e*), *f*), *g*) e *h*). Questo, però, è possibile purché la ricostruzione avvenga al di fuori delle medesime aree, in ambiti destinati dalla pianificazione urbanistica all'edificazione residenziale.

Non solo. Occorre che il soggetto interessato si impegni, previa stipula di apposita convenzione, al ripristino ambientale delle aree di pertinenza dell'edificio originario e al trasferimento delle stesse nel patrimonio indisponibile del Comune, prima della conclusione dei lavori di ricostruzione. La convenzione può escludere l'acquisizione dell'area di pertinenza dell'edificio originario al patrimonio indisponibile del Comune, qualora il privato si impegni, dopo la demolizione e il ripristino ambientale, alla destinazione dell'area stessa secondo usi compatibili con le caratteristiche dell'area, in conformità alla legge e alla pianificazione vigente.

L'area di pertinenza del fabbricato demolito e delocalizzato è così gravata da un vincolo di inedificabilità.

Vi è di più. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche su edifici all'interno dei quali siano presenti unità immobiliari aventi destinazioni d'uso diversa dall'abitativa, nella misura comunque non superiore al 30 per cento della superficie utile lorda complessiva dell'edificio medesimo. Tuttavia, in questa ipotesi, gli interventi, sono consentiti a condizione che la superficie utile lorda di dette unità immobiliari non sia computata ai fini dell'ampliamento e non sia aumentata.

Anche in tali casi, poi, si ripropone lo schema già rilevato - pur se con talune differenze - relativo alla particolare attenzione dedicata dal legislatore regionale alla *performance* energetica degli edifici. Gli interventi di ampliamento, infatti, sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che, nel garantire per l'intero edificio da ricostruire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156/2008 citata, assicurino il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica degli edifici incrementati di almeno il 25 per cento rispetto a quelli ivi previsti.

L'edificio da ricostruire è progettato in conformità alla normativa tecnica per le costruzioni vigente, secondo le indicazioni di cui all'articolo 56, commi 5 e 6.

5. Veniamo, ora, all'analisi dei limiti e delle condizioni comuni ad entrambe le tipologie di intervento.

Agli interventi di ampliamento, come pure a quelli di demolizione e ricostruzione, infatti, si applicano le seguenti disposizioni comuni circa i divieti, i limiti e le condizioni per la realizzazione degli interventi medesimi.

Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 54, comma 2, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non sono consentiti per gli edifici situati in diversi ambiti. Tra questi meritano di essere segnalati: i centri storici, di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20/2000, e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale di cui all'articolo A-8 del medesimo Allegato, ovvero nelle zone "A" delimitate dai PRG dei Comuni non ancora dotati di PSC; le zone di tutela naturalistica, nel sistema forestale e boschivo, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e nelle zone di tutela della costa e dell'arenile, come perimetrati nel piano territoriale paesistico regionale (PTPR) ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione; l'interno delle aree dei parchi e delle riserve naturali iscritte nell'elenco ufficiale delle aree protette di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette), ad esclusione dei territori ricompresi all'interno delle zone "D" dei parchi regionali istituiti ai sensi della legge regionale 17 febbraio 2005, n. 6 (Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree naturali protette e dei siti della rete natura 2000); il demanio statale, regionale, provinciale e comunale<sup>7</sup>.

E' prevista, poi, una specifica clausola aperta di esclusione che rinvia a successive scelte delle singole amministrazioni comunali.

Entro il termine perentorio di sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge regionale n. 6/2009, infatti, i Comuni «possono escludere l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 53 e 54, in relazione a specifici immobili o ambiti del proprio territorio, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale ovvero stabilire limiti differenziati in ordine alle possibilità di ampliamento accordate da queste norme, in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso loro grado di saturazione edilizia». Ciò che, fatalmente, potrebbe portare ad un'ulteriore restrizione dell'ambito di operatività della disciplina normativa in esame.

Particolare rilievo assume, poi, quanto previsto dal comma 4 della stessa disposizione, secondo cui i le amministrazioni comunali, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal 31 dicembre 2010, verificano gli ampliamenti

---

<sup>7</sup> Ancora: ogni altra area sottoposta dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica a vincolo di inedificabilità assoluta, in forza della legislazione vigente ovvero destinata ad opere e spazi pubblici ovvero destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare); le zone classificate a rischio idrogeologico molto elevato, perimetrare ai sensi del decreto legge 11 giugno 1998, n. 180 (Misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico ed a favore delle zone colpite da disastri franosi nella regione Campania), convertito in legge, con modificazioni dall'articolo 1 della legge 3 agosto 1998, n. 267; gli abitati da trasferire e da consolidare, ferma restando la possibilità di attuare gli interventi ammessi dalle relative perimetrazioni; h) le aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'articolo A-3-*bis* della legge regionale n. 20 del 2000, qualora gli edifici stessi risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal decreto ministeriale 9 maggio 2001.

volumetrici richiesti ai sensi delle disposizioni in esame allo scopo di integrare i dati del quadro conoscitivo della propria pianificazione urbanistica e valutano eventuali esigenze di integrazione delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici che risultino necessari<sup>8</sup>.

Per quanto concerne, invece, le condizioni comuni, merita di essere evidenziato che, ferma restando l'ammissibilità degli interventi ai sensi della normativa in esame, trovano applicazione le specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica relative alle caratteristiche formali, tipologiche e costruttive degli interventi, in quanto compatibili.

Inoltre, va detto che gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione sono realizzati nel rispetto del codice civile, con particolare riferimento alla disciplina del condominio negli edifici e la tutela dei diritti dei terzi, nonché delle disposizioni legislative e della normativa tecnica aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia<sup>9</sup>.

Per garantire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica richiesti è consentito - ai sensi dell'articolo 11, comma 2, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 - derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici nella misura massima di 25 centimetri, per il maggiore spessore degli elementi di copertura.

La deroga, peraltro, può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Per gli interventi di ampliamento e demolizioni e ricostruzioni previsti dalla disciplina normativa in esame, invece, non trovano applicazione i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati previsti dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, e dai regolamenti edilizi<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> Ulteriori limiti sono, poi, seguenti: gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione non sono ammessi nelle unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi entro il 31 marzo 2009, nonché nelle unità immobiliari, totalmente o parzialmente abusive soggette a ordine di demolizione emanato entro la stessa data. Le superfici utili lorde realizzate abusivamente per le quali sia stata applicata e versata alla data del 31 marzo 2009 la sanzione pecuniaria sono decurtate dall'ampliamento ammissibile; ancora, la realizzazione degli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione è subordinata all'interno dei centri abitati all'esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, rapportate al carico insediativo esistente, e al rispetto dei limiti inderogabili di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e all'esistenza o al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, secondo la normativa vigente.

<sup>9</sup> Tra cui le norme in materia di: *a*) requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione; *b*) sicurezza degli impianti; *c*) prevenzione degli incendi e sicurezza dei cantieri; *d*) distanza minima dai confini e dagli edifici, altezza massima dei fabbricati e limiti inderogabili di densità edilizia; *e*) eliminazione delle barriere architettoniche; *f*) vincoli di inedificabilità e zone di rispetto. Non è considerato nei computi per la determinazione dell'ampliamento ammissibile della superficie utile lorda, inoltre, il maggior spessore delle murature esterne necessario per garantire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica richiesti, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri.

<sup>10</sup> Per completezza, è necessario evidenziare che gli ampliamenti realizzabili ai sensi degli articoli 53 e 54 non si cumulano con gli ampliamenti eventualmente consentiti dagli strumenti urbanistici comunali



Infine, si consideri che il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti può essere aumentato, per gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione realizzati all'interno di centri abitati, purché le unità immobiliari aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a 50 metri quadrati e siano destinate per almeno dieci anni alla locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato, attraverso la stipula, prima dell'inizio dei relativi lavori, di apposita convenzione ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 31/2002.

6. Resta da dire delle previsioni relative ai titoli abilitativi, ai procedimenti edilizi ed alle eventuali sanzioni.

In generale, infatti, gli interventi di cui agli articoli 53 e 54 sono realizzati, anche in assenza di piano urbanistico attuativo eventualmente previsto, mediante denuncia di inizio attività, da presentarsi ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale Emilia Romagna n. 31/2002 entro il termine perentorio del 31 dicembre 2010. Nella dichiarazione del progettista abilitato di cui al comma 1 del medesimo articolo 10, di conseguenza, deve essere espressamente asseverato il rispetto dei limiti e delle condizioni di ammissibilità stabiliti dalle disposizioni in esame.

Sotto il profilo organizzativo, lo sportello unico per l'edilizia è chiamato ad effettuare il controllo delle opere nell'osservanza dell'articolo 11 della legge regionale n. 31/2002.

L'intervento di cui all'articolo 53 e quello di ricostruzione di cui all'articolo 54 sono soggetti al versamento del contributo di costruzione, riferito alle quote previste per la nuova costruzione, da calcolare rispettivamente sulla superficie ampliata e sulla superficie totale ricostruita. Trovano applicazione, inoltre, i casi di riduzione ed esonero dal contributo di costruzione previsti dall'articolo 30 della legge regionale n. 31/2002.

Alla conclusione dei lavori la verifica delle opere realizzate è attuata in conformità al titolo terzo della medesima legge regionale<sup>11</sup>, restando comunque salvo quanto disposto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per gli interventi edilizi che interessino immobili aventi valore culturale o paesaggistico ovvero immobili sottoposti a prescrizioni di tutela indiretta, di cui all'articolo 45 del medesimo decreto legislativo. In ogni caso, il progetto esecutivo riguardante le strutture dovrà essere riferito all'intera costruzione e nel caso di interventi di ampliamento, dovrà riportare la valutazione dell'intera struttura *post* intervento, secondo le indicazioni della vigente normativa tecnica

---

sui medesimi edifici. Né può essere modificata la destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte degli edifici interessati. Mentre, ai fini del calcolo dell'ampliamento ammissibile, ai sensi degli articoli 53 e 54, non sono considerate le superfici necessarie per realizzare volumi tecnici per impianti tecnologici e per interventi di adeguamento alla normativa antisismica e di riqualificazione energetica degli edifici.

<sup>11</sup> La scheda tecnica descrittiva di cui all'articolo 20 della legge regionale n. 31/2002 è integrata dall'attestazione di qualificazione energetica, che certifica l'utilizzo delle tecniche costruttive e il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui all'articolo 53, comma 3 e comma 5, lettera a), e all'articolo 54, comma 4. In mancanza di detta certificazione, il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui all'articolo 21 della medesima legge regionale n. 31/2002 non può essere rilasciato.

per le costruzioni. Sicché, in presenza di edifici in aggregato edilizio il progetto dovrà tener conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Ferme restando le sanzioni penali previste dall'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), in caso di realizzazione degli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione in violazione di quanto disposto dal titolo terzo, trova applicazione quanto previsto dagli articoli 13, 14 e 15 della legge regionale n. 23/2004 e dal titolo quinto della legge regionale n. 19/2008.