

### SOMMARIO

1. Introduzione. - 2. Il piano nazionale per l'edilizia abitativa. - 3. Le misure straordinarie per l'edilizia abitativa.

## 1. INTRODUZIONE

Da oltre un secolo il nostro Paese si trova ripetutamente ad affrontare l'articolata problematica relativa alla casa di abitazione — cui spesso sono state date risposte poco organiche, se non addirittura incoerenti — la cui oggettiva complessità è riconducibile alla necessità per il Legislatore di contemperare i molteplici interessi che entrano in gioco per la sua risoluzione.

All'originaria necessità di assicurare un alloggio dignitoso a tutti i cittadini, anche quelli appartenenti alle fasce più deboli e meno abbienti, si è aggiunta l'esigenza di programmare in modo sistematico le attività edificatorie, per gestire in modo adeguato il territorio oggetto di trasformazione, ciò, anche al fine di:

- consentire lo sviluppo imprenditoriale, evitando al contempo spinte speculative; di garantire un utilizzo trasparente dei mezzi finanziari pubblici messi a disposizione per gli interventi edificatori;
- regolamentare le attività dei soggetti chiamati istituzionalmente a realizzare i medesimi interventi e, successivamente, a gestire quanto costruito;
- di contrastare o, almeno, tentare di limitare i fenomeni di progressiva marginalizzazione economico-sociale che hanno interessato gli abitanti dei quartieri di edilizia popolare, spesso privi di servizi efficienti e di funzionali collegamenti con i centri urbani.

La cronica carenza di risorse economiche pubbliche, che risultassero adeguate per dare attuazione nel lungo periodo a strumenti

programmatori unitari sull'intero territorio nazionale — forse con la sola eccezione negli anni '50 del cd. «Piano Fanfani» — ha inevitabilmente comportato la progressiva frammentazione degli interventi, sia costruttivi, che di recupero del patrimonio esistente, ed un conseguente incremento del relativo costo, derivante anche dal rilevante aumento dei valori immobiliari e delle aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

Nel corso del tempo e soprattutto negli ultimi trent'anni, si è assistito ad un approccio alla tematica di tipo sempre più «emergenziale», soprattutto in quegli ambiti territoriali ed in quelle realtà metropolitane definite ad alta «tesione abitativa», ove in maniera più massiccia si sono verificati significativi fenomeni di inurbamento e, al contempo, di emarginazione sociale.

Il cd. «Piano casa» recentemente varato dal Governo si propone di rispondere almeno in parte alla problematica, delineando linee di intervento che, campi d'azione teoricamente unitaria, interessano distinti ambiti di intervento, essendo volta a favorire il rilancio dell'economia, a dare risposta ai bisogni abitativi delle famiglie, nonché ad introdurre incisive misure di semplificazione procedurale dell'attività edilizia in generale.

Nell'ambito del «nuovo piano casa» è possibile ricondurre le singole previsioni già in parte contenute negli artt. 11, 13 e 58 della cd. «finanziaria estiva» dello scorso anno, il D.L. 25-6-2008, n.112, convertito nella L. 6-8-2008, n.133 (come modificata, da ultimo dalla L. 9-4-2009, n. 33, di conversione del D.L. 10-2-2009, n. 5), nonché l'intesa del 31 marzo 2009 pubblicata il successivo 1° aprile.

L'intervento governativo, nella sua versione attuale, è stato, infatti, elaborato sulla base di un **accordo** sottoscritto il 5 marzo 2009 dal Presidente della Conferenza delle Regioni ed il Ministro per i rapporti con le Regioni, concernente la «*nuova politica per l'edilizia residenziale pubblica*», nonché della richiamata **intesa** del 31 marzo 2009, sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni e di Conferenza Unificata. In questo ambito sono state definite le linee su cui si muoverà l'intervento congiunto dello Stato, delle Regioni e dei Comuni sulla questione del «Piano-casa» e, in generale, delle politiche abitative che si intendono attuare in questi anni nel nostro Paese.

Queste, in massima sintesi, riguardano:

- la realizzazione di interventi nel campo dell'edilizia sociale, tramite la costruzione di nuove unità abitative o il recupero di quelle preesistenti;
- l'aumento dell'offerta di alloggi con canoni agevolati;
- l'incremento straordinario dei diritti edificatori, specie se collegati all'utilizzo di materiali eco-compatibili e di tecnologie volte a conseguire risparmi energetici. Quest'ultima linea di azione vede un particolare coinvolgimento delle Regioni, che sono state espressamente sollecitate ad emanare proprie leggi per disciplinare interventi edilizi migliorativi della qualità architettonica e/o energetica degli edifici unifamiliari e bifamiliari, anche tramite la loro demolizione e ricostruzione, per individuare le ipotesi e l'entità delle forme di incentivazione volumetrica, nonché per introdurre modalità procedurali semplificate concernenti l'attuazione di tali interventi.

In relazione alle suddette linee di intervento, questo primo capitolo del volume illustra i contenuti del «Piano Casa» statale, sia quelli del Piano nazionale di edilizia abitativa, sia quelli concernenti gli interventi straordinari in materia edilizia e concernenti il patrimonio abitativo esistente.

A questi ultimi ed al contenuto delle singole leggi regionali emanate in attuazione dell'intesa raggiunta tra lo Stato, le Regioni e le Autonomie locali in sede di Conferenza Unificata, sono dedicati i restanti capitoli.

## 2. IL PIANO NAZIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Si ricorda innanzitutto che, l'art. 59 D.Lgs. 31-3-1998 n. 112 (*Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della L. 15 marzo 1997, n. 59*), con riferimento alla edilizia residenziale pubblica, mantiene in capo allo Stato una serie di compiti e funzione e, in particolare:

- a) la determinazione dei **principi e delle finalità** di carattere generale e unitario in materia di edilizia residenziale pubblica, anche nel quadro degli obiettivi generali delle politiche sociali;

- b) la definizione dei **livelli minimi** del servizio abitativo, nonché degli standard di qualità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- c) il concorso, unitamente alle Regioni ed agli altri enti locali interessati, all'elaborazione di **programmi di edilizia residenziale pubblica** aventi interesse a livello nazionale;
- d) l'acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa, istituendosi a questi fini l'Osservatorio della condizione abitativa;
- e) la definizione dei criteri per favorire l'accesso al mercato delle locazioni dei nuclei familiari meno abbienti e agli interventi concernenti il sostegno finanziario al reddito.

Il successivo art. 60, conferisce alla Regioni ed agli enti locali tutte le rimanenti funzioni non espressamente mantenute dallo Stato e quindi, per quanto qui rileva:

- a) la determinazione delle **linee d'intervento e degli obiettivi** nel settore;
- b) la **programmazione delle risorse finanziarie** destinate al settore;
- c) la **gestione e l'attuazione degli interventi**, nonché la definizione delle modalità di incentivazione;
- d) la determinazione delle **tipologie di intervento** anche attraverso programmi integrati, di recupero urbano e di riqualificazione urbana;
- e) la fissazione dei **criteri per l'assegnazione degli alloggi** di edilizia residenziale destinati all'assistenza abitativa, nonché alla determinazione dei relativi canoni.

La previsione del decreto del 1998, ha trovato successivo riscontro nell'art. 117, co. 1, lett. m), Cost., nell'attuale testo risultante dalle modifiche al Titolo V della Parte II della Carta Costituzionale, ove si attribuisce alla competenza esclusiva statale «*la determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale*». Tra questi diritti rientra senz'altro anche quello all'abitazione, inteso non solo come prestazione di un «servizio pubblico alla casa», ma, soprattutto, come diritto sociale, nella misura in cui quello all'abitazione rappresenta certamente una condizione minima per l'afferma-

zione diritti del cittadino, onde compete al potere pubblico la cura e la soddisfazione del servizio pubblico alla casa.

In tal senso ebbe ad esprimersi anche la Consulta già con la sentenza n. 221/1975, delineando concetti in materia di edilizia popolare e diritto all'abitazione poi ripresi e rimarcati da successive pronunce (n. 217/1988, n. 404/1988, n. 135/1998). In particolare, con la decisione n. 419/1991, la Corte Costituzionale giunge a delineare: «... *la progressiva valorizzazione del diritto a permanere nell'abitazione, a compenso della insufficienza del mercato a rispondere alla crescente domanda della popolazione urbana, sino alla formulazione di un **diritto sociale fondamentale** all'abitazione che connota la nostra forma di Stato*».

In tale ottica, e tenendo conto delle rispettive competenze istituzionali ripartite tra Stato, Regioni ed enti locali, vanno quindi letti tutti i vari interventi che si sono succeduti in materia nell'ultimo decennio, ivi incluso il nuovo «Piano nazionale per l'edilizia abitativa».

Si tratta di quello meglio conosciuto come «Piano Casa», le cui finalità, contenuti e modalità di realizzazione sono enunciati dall'art. 11 D.L. n. 112/2008, come recentemente modificato dalla L. n. 5/2009.

Il Piano, è volto a «*garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana*» e viene approvato con D.P.C.M., previa delibera del C.I.P.E. e «di intesa» con la Conferenza Unificata Stato-Regioni-Autonomie locali. Si ricorda al riguardo che la previsione della «*intesa*» (in luogo del «*sentita*») è stata reintrodotta proprio dalla L. n. 5/2009, anche per far venir meno i presupposti del contenzioso sorto al riguardo con varie Regioni innanzi alla Corte Costituzionale.

Il Piano nazionale punta ad un incremento dell'attuale patrimonio immobiliare ad uso abitativo che, anche avvalendosi del concorso di capitali pubblici e privati, si intende raggiungere sia attraverso la costruzione di nuove abitazioni, che mediante la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente; il tutto nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e con l'intento di ridurre le emissioni inquinanti.

Le abitazioni di edilizia residenziale che si intendono realizzare attraverso il Piano verranno destinate principalmente a «prima casa»

ed offerte in via prioritaria ad una serie di **categorie «disagiate»** e, in particolare:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o mono-reddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti aventi nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap;
- g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

Il Piano si articolerà in ragione di criteri oggettivi, che tengano conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali, trovando attuazione in **varie linee di intervento**.

È prevista innanzitutto la costituzione di fondi immobiliari, che saranno destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa, ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi. Ciò avverrà con la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale.

Si prevede, inoltre, un incremento del patrimonio abitativo facendo ricorso anche alle risorse derivanti dall'alienazione degli alloggi di edilizia pubblica esistenti in favore dei loro attuali occupanti, che avverrà con le modalità indicate dall'art.13 D.L. n. 112/2008.

Si dispone altresì la promozione di interventi ad opera di privati, avvalendosi delle procedure contenute del Codice di contratti pubblici, approvato col D.Lgs. n.163/2006

Sono, poi, contemplate forme di agevolazioni in favore di cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, tra cui la possibilità di prevedere termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa.

Viene, infine, prevista la realizzazione di programmi integrati di promozione dell'edilizia residenziale, anche sociale.

### L'alloggio sociale

A mente del D.M. 22-4-2008, l'alloggio sociale è una abitazione data in locazione in via permanente, la cui funzione è ritenuta essere di interesse generale, poiché volta a salvaguardare la coesione sociale tramite la riduzione del disagio abitativo di quelle persone o nuclei famigliari che, trovandosi in condizione svantaggiata, non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

L'alloggio sociale è un elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale, la quale è costituita dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

Rientrano nella categoria degli alloggi sociali, quelli destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni, nonché alla proprietà, e realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati avvalendosi di contributi o agevolazioni pubbliche (ad es. esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, agevolazioni di tipo urbanistico etc.).

In quanto servizio di interesse economico generale, l'alloggio sociale costituisce anche standard urbanistico di tipo aggiuntivo e da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi sulla base di modalità stabilite dalle singole Regioni. A queste compete anche la definizione dei requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio sociale, nonché per la determinazione del canone di locazione, che dovrà comunque tener conto delle capacità economiche e della composizione del nucleo familiare, nonché delle caratteristiche dell'alloggio da locare.

L'alloggio sociale dovrà essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.

Al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti l'art. 11, co 4, D.L. n. 112/2008 assegna il compito di promuovere la stipulazione di appositi accordi di programma, che verranno successivamente approvati con D.P.C.M., previa delibera del C.I.P.E., per ciò che attiene l'entità degli stanziamenti e, come ricordato «*d'intesa con la Conferenza Unificata*».

La finalità degli accordi è quella di concentrare gli interventi sulla effettiva richiesta abitativa che si manifesta nei singoli contesti territoriali, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento dell'accordo, che troverà attuazione mediante programmi integrati di promozione di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana. Questi, come detto, dovranno essere caratterizzati «*da elevati livelli di qualità in termini di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, anche attraverso la risolu-*

### SOMMARIO

1. La legge regionale n. 6 del 6 luglio 2009. - 2. Le prescrizioni generali. - 3. La tipologia di edifici interessati. - 4. Gli interventi ammessi: ampliamento. - 5. Gli interventi ammessi: demolizione e ricostruzione. - 6. La procedura attuativa. - 7. Le limitazioni applicative. - 8. I compiti dei comuni e l'ambito temporale. - 9. Altre disposizioni della legge regionale: le nuove misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente. Schema riepilogativo dei contenuti della legge regionale.

- ▷ Normativa regionale di riferimento: **L.R. 6-7-2009, n.6** (*Governo e riqualificazione solidale del territorio*); **L.R. 3-7-1998, n. 19** (*Norme in materia di riqualificazione urbana*); **L.R. 24-3-2000, n. 20** (*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*); **L.R. 25-11-2002, n. 31** (*Disciplina generale dell'edilizia*); **L.R. 30-10-2008, n. 19** (*Norme per la riduzione del rischio sismico*); **L.R. 21-10-2004, n. 23** (*Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326*); **Delib. Ass. Legisl. 4-3-2008, n. 156** (*Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici*)

## 1. LA LEGGE REGIONALE N. 6 DEL 6 LUGLIO 2009

Fra le prime a dare attuazione ai contenuti dell'intesa del 1° aprile 2009, l'Emilia-Romagna ha la propria disciplina sul «Piano casa» in un testo legislativo dai più ampi contenuti.

La L.R. n. 6/2009, recante «*Governo e riqualificazione solidale del territorio*», è entrata in vigore il 22 luglio, nel termine ordinario di quindici giorni dalla sua pubblicazione (B.U. del 7-7-2009, n. 116) e dedica solo 6 dei suoi 65 articoli alla disciplina degli interventi individuati in sede di intesa Stato-Regioni.

Si tratta degli artt. da 51 a 56, contenuti nel Titolo III, «*Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo*», di cui si dirà in prosieguo.

Il Titolo I — artt. da 1 a 9 — reca modifiche alla L.R. n. 19/1998, in materia di riqualificazione urbana, riformando, tra l'altro, la disciplina delle società per la trasformazione urbana.

Il Titolo II — artt. da 10 a 50 — interviene invece sulla L.R. n. 20/2000, recante la «*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*», innovando anche le previsioni in tema di valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani, di conferenza di pianificazione e di accordi con i soggetti privati. Modifiche vengono introdotte anche in ordine al procedimento di approvazione del piano territoriale regionale (PTR), ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e del piano strutturale comunale (PSC), all'efficacia del piano operativo comunale (POC) ed alle varianti al piano strutturale comunale (PSC). Con riferimento all'edilizia residenziale sociale, vengono anche dettate disposizioni per l'attuazione degli interventi e relative alle scelte strategiche per lo sviluppo delle politiche pubbliche per la casa. Vengono inoltre introdotte specifiche misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive.

Sempre il Titolo II introduce nella L.R. n. 20/2000 l'art. 7ter, recante «*Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente*», stabilendo l'inserimento nella pianificazione urbanistica, in via ordinaria e senza limitazioni temporali, di **incentivi volumetrici e altre forme di premialità**, delle quali più ampiamente si dirà in seguito.

Il Titolo IV — articoli da 57 a 65 — contiene «*Norme finali e transitorie*», alcune delle quali apportano modifiche o integrazioni ad altre disposizioni regionali (L.R. n. 9/1999, art. 7; L.R. n. 37/2002, art. 16bis; L.R. n. 23/2004, artt. 17 e 19bis); L.R. n. 19/2008, artt. 5 e 22), o ne dispongono la proroga (L.R. 9/2008, Titolo I), oppure ne danno l'interpretazione autentica (L.R. n. 20/2000, art. 41, co. 1), ovvero ne sanciscono l'abrogazione (L.R. n. 20/2000, art. 23, co. 4 e art. 44, co. 1). L'art. 63 contiene, inoltre, sia pure in via transitoria, la definizione di «Bosco».

Nelle prime indicazioni applicative delle norme del Titolo III, fornite ai Comuni ed alle Province emiliane dal competente Assesso-

rato regionale con nota del 24-7-2009, si evidenzia come attraverso la L. n. 6/2009 la Regione non abbia inteso limitarsi a «misure anticicliche» e di carattere straordinario, atte a rilanciare l'economia attraverso lo sviluppo dell'attività edilizia, quali sono le sole disposizioni concernenti gli interventi di recupero e qualificazione del patrimonio abitativo esistente.

La scelta operata è stata invece quella di approvare tali misure nel contesto di una organica riforma del governo del territorio e dei programmi di riqualificazione, puntando, in tal modo, al complessivo miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza sismica e dell'efficienza energetica. In tal senso, al fianco delle misure *una tantum*, vengono contemplate dalla nuova legge emiliana anche forme di premialità per gli interventi di qualificazione edilizia tra i principi fondamentali dell'urbanistica, da attuarsi con il rilancio dei programmi di riqualificazione e con l'introduzione di procedure urbanistiche più snelle e caratterizzate da tempi più celeri e certi.

## 2. LE PRESCRIZIONI GENERALI

L'art. 55 L. n. 6/2009, nei commi da 6 a 15, individua una serie di condizioni di carattere generale e comuni a tutte le tipologie di intervento di natura temporanea e straordinaria.

Vengono delineati innanzitutto presupposti di carattere urbanistico-edilizio, stabilendosi che la realizzazione degli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione da eseguirsi **all'interno dei centri abitati** è subordinata all'esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, che andranno rapportate al carico insediativo esistente, nonché al rispetto dei limiti inderogabili dettati al riguardo dal decreto interministeriale n. 1444/1968. Con riferimento a tali limiti, peraltro, il comma 11 precisa che per gli interventi di ampliamento e demolizioni e ricostruzioni previsti dal Titolo III, 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, eventualmente più restrittivi rispetto a quelli contenuti nel decreto del 1968, che va comunque rispettato.

Ulteriore elemento è costituito dall'esistenza o dal reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, secondo la normativa vigente. Si ricorda al riguardo che in virtù dell'art. 41<sup>sexies</sup>, della legge urbanistica fondamentale n. 1150/1942, introdotto dall'art. 2, co. 2 della cd. legge «Tognoli» del 1989, l'entità di tali spazi dovrà essere di misura non inferiore ad un metro quadrato (1 m<sup>2</sup>) per ogni 10 metri cubi (10 m<sup>3</sup>) di costruzione.

#### **Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

La L.R. n. 20/2000 (*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*), nell'articolo A-23 dell'allegato concernente i contenuti della pianificazione, dispone che per tali infrastrutture si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti. Rientrano tra queste infrastrutture:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

Alla pianificazione urbanistica comunale (PSC e POC) viene affidato il compito di assicurare una adeguata dotazione delle succitate infrastrutture per tutti gli insediamenti esistenti e per quelli che si prevede di realizzare, con riferimento alle infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, al loro collegamento con la rete generale e alla potenzialità complessiva della rete stessa.

La norma stabilisce in generale che l'adeguatezza delle reti tecnologiche va riferita alla loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale.

Ulteriore prescrizione di carattere generale è contenuta nell'art. 55, co. 7, ove pur consentendosi la realizzazione degli interventi, si specifica che per ciò che attiene alle loro caratteristiche formali, tipologiche e costruttive, trovano applicazione, in quanto compatibili, le specifiche disposizioni dettate al riguardo dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. L'intento è evidentemente quello di evitare, per quanto possibile, che l'esecuzione degli in-

terventi straordinari vada a snaturare il preesistente tessuto edificato, mutandone eccessivamente le caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Sia gli interventi di ampliamento, che quelli di demolizione e ricostruzione andranno poi realizzati nel rispetto delle disposizioni del codice civile, specie per quanto attiene la disciplina del condominio negli edifici e la tutela dei diritti dei terzi. Assumono quindi particolare rilievo, ad esempio, le norme in tema di distanze, luce e vedute e quelle concernenti gli spazi comuni e condominiali.

Ovviamente tutti gli interventi in questione, come chiarito dal co. 8 dell'art. 55, dovranno essere realizzati nell'osservanza delle disposizioni legislative e della normativa tecnica in materia di attività edilizia. Al riguardo la disposizione richiama espressamente le previsioni concernenti:

- a) i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione;
- b) la sicurezza degli impianti;
- c) la prevenzione degli incendi e la sicurezza dei cantieri;
- d) la distanza minima dai confini e dagli edifici, l'altezza massima dei fabbricati ed i limiti inderogabili di densità edilizia;
- e) l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- f) i vincoli di inedificabilità e le zone di rispetto (quali, ad esempio, quelle ferroviarie, aeroportuali, cimiteriali etc.).

Un importante elemento, contenuto nel comma 9, attiene ai cd. **extra spessori murari**, in ragione del quale non verranno considerati nel calcolo per determinare l'ampliamento ammissibile della superficie utile lorda il maggior spessore delle murature esterne necessario per garantire l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica richiesti dalla nuova legge. Ciò, tuttavia, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm.

Analogamente, sempre ai fini del calcolo dell'ampliamento ammissibile, non andranno considerate tutte quelle superfici che risultino necessarie per realizzare volumi tecnici per impianti tecnologici e per interventi di adeguamento alla normativa antisismica e di riqualificazione energetica degli edifici.

Si tratta, peraltro, di previsione analoga a quella contenuta nell'art. 11 D.Lgs. 30-5-2008, n. 115, col quale è stata data attuazione alla Direttiva 2006/32/CE, concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici. Proprio con riferimento a questa direttiva, e richiamando espressamente l'art. 11 del decreto legislativo, il co. 10 dell'art. 55 ammette la possibilità di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in materia di distanze minime tra edifici e di distanze minime di protezione del nastro stradale.

La deroga viene disposta per assicurare l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica richiesti dalla nuova disciplina, ma viene consentita unicamente *«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»*. Viene peraltro chiarito che, in caso di **edifici confinanti**, entrambi i fabbricati potranno avvalersi della deroga, nella misura massima appena indicata.

Ulteriori prescrizioni di carattere generale attengono al **divieto di cumulo** degli ampliamenti previsti dalla normativa straordinaria con altri incrementi eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla strumentazione urbanistica comunale.

Viene, altresì, preclusa dalla nuova legge la possibilità di modificare la **destinazione d'uso** delle unità immobiliari facenti parte degli edifici che saranno interessati dagli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione.

L'ultimo comma dell'art. 55 consente infine la possibilità, in occasione degli interventi da eseguirsi all'interno dei centri abitati, di aumentare il preesistente numero di unità immobiliari, pur ponendo al riguardo una duplice condizione. Le nuove unità dovranno, infatti, avere una superficie utile lorda non inferiore ai 50 m<sup>2</sup> e, inoltre, dovranno essere destinate, per un periodo non inferiore ai dieci anni alla locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato. A quest'ultimo fine, anteriormente all'inizio dei lavori, gli interessati dovranno stipulare un apposita convenzione, avente i contenuti previsti dall'art. 31 L.R. n. 31/2002.

### Convenzione tipo

L'art. 31 L.R. n. 31/2002, con specifico riferimento agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, stabilisce che le convenzioni comunali e gli atti d'obbligo da stipularsi ai fini del rilascio del permesso dovranno uniformarsi ad una convenzione-tipo approvata dalla Giunta regionale, ove vengono stabiliti i criteri ed i parametri minimi di riferimento. Tra questi, in particolare la norma individua:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di pre-ammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.

Al Consiglio regionale la norma affida il compito di stabilire i criteri ed i parametri per la determinazione del valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni redatte sulla base della convenzione-tipo, vengono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.

L'ultimo comma dell'art. 31 sancisce infine che ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

### 3. LA TIPOLOGIA DI EDIFICI INTERESSATI

La L. n. 6/2009 prende in considerazione gli **edifici esistenti** ad uso principalmente abitativo, salvo le ipotesi di sostituzione edilizia, di cui si dirà, chiarendo che per «edifici abitativi» vanno intesi tutti quelli utilizzati a fini residenziali, «*ubicati nei diversi ambiti del territorio comunale*». Tali vanno quindi considerati anche ed agli **edifici rurali** ad uso abitativo, quelli cioè necessari alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, oltretutto quelli **già rurali** con originaria funzione abitativa, che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale secondo la normativa vigente (vedasi art. A-21, L.R. n. 20/2000 e art. 26, L.R. n. 31/2002).