

## **REGIONE BASILICATA**

Legge regionale 7 agosto 2009, n. 25

### ***MISURE URGENTI E STRAORDINARIE VOLTE AL RILANCIO DELL'ECONOMIA E ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE***

(B.U.R. 7 agosto 2009, n. 34)

#### **INDICE**

Art. 1 - Finalità.....	2
Art. 2 - Interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente .....	2
Art. 3 - Interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente .....	2
Art. 4 - Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana.....	3
Art. 5 - Interventi straordinari di riuso del patrimonio edilizio esistente .....	4
Art. 6 - Divieti .....	4
Art. 7 - Divieto di cumulo .....	5
Art. 8 - Titoli abilitativi .....	5
Art. 9 - Oneri di costruzione.....	6
Art. 10 - Validità temporale .....	6
Art. 11 - Obblighi generali .....	6
Art. 12 - Dichiarazione di urgenza.....	6

### **Art. 1 - Finalità**

1. La Regione Basilicata promuove misure per il sostegno al settore edilizio attraverso interventi straordinari finalizzati a migliorare la qualità abitativa, ad aumentare la sicurezza del patrimonio edilizio esistente, a favorire il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, a ridurre il consumo dei suoli attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente.

### **Art. 2 - Interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente**

1. Per le finalità di cui all'art. 1, in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e all'art. 44 della L.R. 11 agosto 1999 n. 23, gli edifici residenziali esistenti, legittimamente realizzati e/o condonati, nonché gli edifici residenziali in fase di realizzazione in forza di titolo abilitativo in corso di validità, a tipologia monofamiliare isolata di superficie complessiva (Sc) fino a mq 200, a tipologia bifamiliare isolata ed a tipologia plurifamiliare di superficie complessiva fino a mq 400, possono essere ampliati entro il limite max del 20%.
2. Per superficie complessiva si intende quanto stabilito all'art. 2 del DM 10 maggio 1977, n. 801.
3. Nel caso di edifici residenziali bifamiliari e plurifamiliari di cui al precedente comma 1, l'ampliamento di cui al comma 1 non può essere comunque superiore a mq 40,00 di superficie complessiva per ciascuna unità immobiliare.
4. Gli interventi di ampliamento su edifici esistenti sono subordinati al rispetto delle norme vigenti per le costruzioni in zone sismiche e al miglioramento della prestazione energetica attuale dell'edificio.
5. Si ha miglioramento della prestazione energetica attuale dell'edificio quando è assicurata una riduzione, non inferiore al 20%, del fabbisogno di energia dell'intero edificio o dell'intera unità immobiliare oggetto di ampliamento.
6. Il limite del 20% indicato al comma 1. è ulteriormente incrementato fino al 25% se si realizzano, almeno uno, degli interventi specificati all'art. 11 comma 9. a), c), e), f) della L.R. 28 dicembre 2007 n. 28;
7. Gli interventi di ampliamento previsti dal presente articolo devono essere realizzati in continuità e comunque non separatamente dall'edificio esistente 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 dicembre 2007 n. 28.
8. Gli edifici residenziali esistenti, a seguito degli interventi di ampliamento ai sensi del comma 1, possono essere suddivisi in ulteriori e nuove unità immobiliari di superficie complessiva non inferiore a mq 45.
9. Le nuove unità immobiliari non possono mutare la destinazione residenziale per un periodo di anni 10.

### **Art. 3 - Interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente**

1. La Regione Basilicata promuove il rinnovamento e la sostituzione del patrimonio edilizio esistente realizzato dopo il 1942 che non abbia un adeguato livello di protezione sismica rispetto alle norme tecniche vigenti e/o che non abbia adeguati livelli di prestazione energetica. A tal fine sono consentiti interventi straordinari di Demolizione e Ricostruzione di edifici residenziali, legittimamente realizzati e/o condonati, nonché di edifici residenziali in fase di realizzazione in forza di titolo abilitativo in corso di validità, con aumento della superficie complessiva esistente entro il limite max del 30%.

2. Gli interventi di Demolizione e Ricostruzione di edifici residenziali con aumento di superficie complessiva entro il limite max del 30% sono subordinati al rispetto delle vigenti norme per le costruzioni in zone sismiche e al miglioramento della prestazione energetica dell'edificio ricostruito calcolata secondo gli standard previsti dalla normativa vigente.
3. Si ha miglioramento della prestazione energetica dell'edificio ricostruito quando è assicurata una riduzione, non inferiore al 30%, del fabbisogno di energia calcolato secondo gli standard della vigente normativa.
4. Il limite del 30% indicato al comma 1. è ulteriormente incrementato fino al 35% se si realizzano gli interventi specificati all'art. 11 comma 9. a), c), e), f) della L.R. 28 dicembre 2007 n. 28; è incrementato fino al 40% se si utilizzano le tecniche costruttive dalla bioedilizia, se si ricorre all'utilizzo di impianti fotovoltaici, se la dotazione di verde privato esistente sul lotto di pertinenza viene incrementata fino al 60%.
5. Gli interventi di Demolizione e Ricostruzione con incremento della superficie complessiva devono rispettare i limiti di distanze previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, possono, invece, prevedere il superamento di 3,00 mt dell'h max consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.

***Art. 4 - Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana***

1. La Regione Basilicata promuove la realizzazione di Programmi integrati di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana nei Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla D.G.R. n. 322 del 25/02/2003 e nei Comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti. A tal fine la Regione, attraverso procedure di evidenza pubblica, promuove e valuta ai fini dell'ammissibilità, proposte di intervento di edilizia residenziale che prevedano la realizzazione o il recupero di alloggi sociali nella misura non inferiore al 40% della volumetria destinata alla residenza.  
Le proposte di Programmi integrati di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana possono essere presentate alla Regione anche dai privati senza ricorso a risorse pubbliche di qualsiasi natura.  
Nella selezione sarà data priorità alle proposte che prevedono la riqualificazione urbana e il riuso del patrimonio edilizio esistente.
2. Per l'attuazione degli interventi di cui al comma 1, se in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, la Regione promuove conferenze di servizi finalizzate a definire accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.L.vo 18/08/2009 n. 267.
3. Gli alloggi sociali, di cui all'art. 1 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22/04/2008, realizzati o recuperati nell'ambito dei Programmi integrati di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana, destinati alla locazione permanente e quelli destinati alla locazione temporanea, per un periodo non inferiore a otto anni, andranno locati ad un canone non superiore a quello definito rispettivamente dall'art. 2, secondo comma, e art. 2, terzo comma, dello stesso D.M. 22/04/2008.  
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, terzo comma, del D.M. 22/04/2008. 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.
4. Gli interventi di nuova costruzione e di recupero edilizio previsti nei Programmi integrati di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana di cui al comma 1 devono rispettare le vigenti norme per le costruzioni in zone sismiche e prevedere il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio calcolata secondo gli standard previsti dalla normativa vigente. Per la definizione di miglioramento della prestazione resta fermo quanto stabilito al comma 3 dell'art. 3 della presente legge.

5. Gli interventi di cui al comma precedente devono altresì utilizzare le tecniche costruttive della bioedilizia nonché gli impianti fotovoltaici e rispettare le modalità previste dall'art. 11 comma 9 della L.R. 28 dicembre 2007 n. 28.

#### **Art. 5 - Interventi straordinari di riuso del patrimonio edilizio esistente**

1. La Regione Basilicata promuove iniziative di riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente. A tal fine sono consentiti interventi straordinari, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, di riutilizzo a fini volumetrici di superfici coperte e libere dei piani terra di edifici esistenti, per le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari di cui alla L. 122/1989;
  - b) alloggi sociali di cui al D.M. del 22 aprile 2008;
  - c) alloggi per persone handicappate di cui alla L. 104/1992;
  - d) nuove unità immobiliari di superficie complessiva non inferiore a mq 45.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati al rispetto delle vigenti norme per le costruzioni in zone sismiche e per la certificazione energetica degli edifici.
3. Sono consentiti i mutamenti d'uso di immobili o di loro parti, non connessi a trasformazioni fisiche, tra i seguenti usi: residenze, residenze collettive e temporanee, residenze turistico-alberghiere, se non soggette a vincolo derivante da finanziamento pubblico. Il mutamento d'uso è subordinato alla esistenza degli spazi da destinare a parcheggi ai sensi del D.M. 1444/1968 e ai sensi dell'art. 2 della L. 122/1989.

#### **Art. 6 - Divieti**

1. Gli interventi di cui agli art. 2, 3 e 5 non sono consentiti su edifici residenziali che risultino:
  - a) ubicati all'interno dei centri storici o tessuti di antica formazione, perimetrati negli strumenti urbanistici vigenti, riconducibili alle zone territoriali omogenee "A" del D.M. 1444/1968;
  - b) ubicati all'interno dei tessuti consolidati, perimetrati negli strumenti urbanistici vigenti, riconducibili alle zone territoriali omogenee "B" sature del DM 1444/1968 e definiti di valore storico, culturale o architettonico dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, benché non vincolati ai sensi del D.L.vo 42/2004.
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.
3. I Comuni, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla entrata in vigore della presente legge, 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. Inoltre, sempre nel termine di 90 giorni, i Comuni con motivata deliberazione possono derogare alle previsioni di cui all'art. 2 comma 1, 2 e 3 e di cui all'art. 3 della presente legge, fermo restando le finalità di cui all'art. 1 della stessa. 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.

4. Gli interventi di cui agli art. 2, 3 e 5 non sono, altresì, consentiti su edifici residenziali 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.L.vo 42/2004;
  - d) ubicati in aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.L.vo 42/2004;
  - e) ricadenti nelle aree indicate all'art. 142 comma 1. lettera a), b), g), m) del D.L.vo n. 42/2004;
  - f) ricadenti nelle aree indicate all'art. 142 comma 1. lettera f) del D.L.vo 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;
  - g) ubicati in ambiti a rischio idrogeologico ed idraulico come riportati nei Piani Stralcio redatti dalle Autorità di Bacino competenti sul territorio regionale.

#### **Art. 7 - Divieto di cumulo**

1. Gli ampliamenti previsti agli art. 2 e 3 comma 1 non sono cumulabili con eventuali bonus urbanistici previsti da altre leggi e dagli strumenti urbanistici comunali.

#### **Art. 8 - Titoli abilitativi**

1. Gli interventi di cui agli art. 2, 3 e 5 sono realizzabili tramite DIA (Dichiarazione di inizio attività), fermo restando quanto stabilito dall'art. 22 comma 3 del DPR 380/2001.
2. Il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio, come indicato all'art. 2 comma 3 e art. 3 comma 3, deve essere provato documentalmente dal professionista abilitato. Ai fini del presente comma, la prova documentale consiste nel progetto redatto, con riferimento allo stato di fatto dell'edificio per interventi di cui all'art. 2 comma 4 e alla normativa vigente art. 3 comma 3.
3. In fase di ultimazione dei lavori è fatto obbligo di allegare l'attestazione di qualificazione energetica ai sensi della normativa vigente; è altresì fatto obbligo di istituire un fascicolo del fabbricato, da redigere secondo uno schema tipo che sarà definito con apposito regolamento da emanare entro 30 giorni dall'entrata in vigore della presente legge.  
Il Regolamento indicherà, altresì, i contenuti e le modalità di redazione e di aggiornamento dello stesso.
4. I Comuni, attraverso le strutture tecniche dei propri uffici, disporranno verifiche a campione sugli interventi di miglioramento della prestazione energetica che hanno determinato l'accesso agli incrementi di cui all'art. 2 comma 3 e art. 3 comma 3.
5. La mancata rispondenza a quanto previsto nel progetto e ai documenti depositati e asseverati con la DIA rende difformi le opere realizzate.  
Per le opere realizzate in difformità al progetto asseverato, accertate dagli organi competenti per interventi che abbiano ottenuto incentivi si applicano le sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001.

**Art. 9 - Oneri di costruzione**

1. Per gli interventi di cui all'art. 2 comma 1, all'art. 3 comma 1 e all'art. 5 comma 1 e 3 è dovuto il contributo di costruzione.
2. I Comuni possono stabilire con proprie deliberazioni riduzioni del contributo di costruzione.

**Art. 10 - Validità temporale**

1. La presente disciplina ha una validità temporale di mesi 24 dall'entrata in vigore della presente legge.

**Art. 11 - Obblighi generali**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui agli art. 2, 3 e 5 della presente legge devono essere attuati nel pieno rispetto della vigente disciplina in materia di rapporto di lavoro, anche per gli aspetti previdenziali e assistenziali e di sicurezza nei cantieri.

**Art. 12 - Dichiarazione di urgenza**

1. La presente legge è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.
2. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Basilicata.