

## REGIONE LAZIO

Legge regionale n. 21 dell' 11 agosto 2009 e smi

v. DGR del 9 febbraio 2016, n. 36

(v. anche DGR 20/2012 come modificata da DGR 50/13 e 277/2013, DGR 184/2012)

### AMPLIAMENTI

#### **TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI**

Edifici residenziali e non residenziali

#### **BONUS (%) PER L'AMPLIAMENTO**

+20% per tipologie uni-plurifamiliare, pubblica o privata, per un incremento complessivo massimo di 70 mq di superficie per ogni edificio e comunque per ogni unità immobiliare dell'edificio dotata di specifica autonomia funzionale

+20% per edifici residenziali e non residenziali destinati alle strutture che prestano servizi socio-assistenziali di cui alla LR 41/2003 per un incremento massimo di 200 mq per l'intero edificio

+35% fino ad un massimo di 90 mq, per gli edifici residenziali ricadenti nella zona sismica 1 o nella sottozona sismica 2a o 2b

+25% fino ad un massimo di 80 mq per gli edifici per gli edifici residenziali ricadenti in sottozona sismica 3a o sottozona sismica 3b

+20% per edifici a destinazione non residenziale per un incremento massimo di 200 mq di superficie per l'intero edificio (+ 25% fino ad un massimo di 500 mq per le attività produttive e artigianali e ricettivo alberghiere)

E' consentita la realizzazione di pertinenze che non comportino aumenti di volume e di superficie utile.

E' consentito l'ampliamento delle strutture alberghiere mediante acquisizione di edifici adiacenti alle strutture con cambio d'uso a determinate condizioni.

#### **POSSIBILITA' DI CREARE NUOVE UNITA' IMMOBILIARI**

Gli ampliamenti sono consentiti anche con aumento del numero delle unità immobiliari

#### **REQUISITI ENERGETICI E SISMICI**

Rispetto della normativa in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, del Dlgs 192/2005 e della Lr 6/2008

#### **BONUS AGGIUNTIVI**

+ 10% per utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 1 Kw esteso all'intero fabbricato

### **CONDIZIONI per gli interventi**

- gli edifici devono risultare: legittimamente realizzati e ultimati al 31/12/2013 oppure, non ultimati ma titolo abilitativo rilasciato ovvero edifici ultimati per i quali sia stato rilasciato il titolo in sanatoria;
- gli ampliamenti sono consentiti in adiacenza, in aderenza oppure se ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale;
- per gli edifici a destinazione mista, residenziale e non, le percentuali ed i limiti massimi si sommano e vengono calcolati in relazione alla volumetria o alla superficie utile delle singole porzioni a differente destinazione;
- per gli edifici plurifamiliari è necessario un progetto unitario riguardante l'intero edificio;
- è obbligatorio il rispetto delle distanze e delle altezze del D.M. n. 1444/68;
- non è ammessa la cumulabilità con altri ampliamenti salvo che per le tipologie residenziali unifamiliari, plurifamiliari e comunque per ogni unità immobiliare dotata di specifica autonomia funzionale dell'edificio con che sono cumulabili con il recupero a fini residenziali dei volumi accessori e pertinenziali;
- la destinazione d'uso deve essere mantenuta per dieci anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori;
- qualora venga comprovata l'impossibilità della dotazione degli standard, come individuati dagli articoli 3 e 5 del D.M. 1444/1968 è dovuto un contributo straordinario pari al 50% del contributo di costruzione. I comuni possono individuare nuove aree, prevalentemente contermini alle zone ove ricadono gli interventi, per adeguare gli standard urbanistici.

### **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

#### **TIPOLOGIE DI EDIFICI AMMESSI**

Edifici residenziali e non residenziali che alla data del 31/12/2013 siano legittimamente realizzati e ultimati ovvero se non ultimati abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio nonché su edifici ultimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria.

Sono esclusi gli edifici ricadenti nelle zone C del Dm 1444/68 realizzati da meno di 20 anni

#### **BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE RESIDENZIALE**

+35% per edifici a destinazione residenziale per almeno il 50%

+20% per gli edifici residenziali ricadenti nelle zone E, con esclusione di quelli realizzati prima del 1950

#### **BONUS (%) PER DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE NON RESIDENZIALE**

+35% e comunque non superiore a 350 mq per edifici a destinazione interamente non residenziale o prevalentemente non residenziale (50%) a condizione che nella ricostruzione si rispettino le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici;

#### **BONUS AGGIUNTIVI**

Per entrambe le tipologie aumenti del 10% degli incrementi premiali in caso di concorso di progettazione.

### **CONDIZIONI per gli interventi**

- gli edifici devono risultare: legittimamente realizzati e ultimati al 31/12/2013 oppure, non ultimati ma titolo abilitativo rilasciato ovvero edifici ultimati per i quali sia stato rilasciato il titolo in sanatoria;
- è obbligatorio il rispetto delle distanze e delle altezze del D.M. 1444/1968
- è obbligatoria la realizzazione di interventi di piantumazione di essenze arboree e vegetazionali;
- non ammessa la cumulabilità con gli ampliamenti consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici;
- qualora venga comprovata l'impossibilità della dotazione degli standard, come individuati dagli articoli 3 e 5 del D.M. 1444/1968 è dovuto un contributo straordinario pari al 50% del contributo di costruzione.

### **REQUISITI ENERGETICI E SISMICI**

Rispetto della normativa di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia in modo che la prestazione energetica risulti inferiore del 10%.

### **ESCLUSIONI**

Gli interventi non sono ammessi su/in:

- zone individuate come insediamenti urbani storici dal piano territoriale paesaggistico regionale;
- aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta;
- aree naturali protette salvo quanto previsto nei regolamenti delle aree naturali protette per alcuni interventi e comunque per un incremento massimo di 38 mq;
- aree del demanio marittimo nonché nelle fasce di rispetto delle acque interne;
- zone di rischio molto elevato ed elevato individuate dai piani di bacino o dai piani stralcio, fatta eccezione per le aree a rischio idrogeologico dove la sicurezza sia stata attestata dall'ente competente e fatto salvo quanto previsto per alcuni interventi di cambio di destinazione d'uso per il reperimento di alloggi a canone calmierato e di demolizione e ricostruzione;
- aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali nonché agli standard di cui al DM. 1444/1968;
- fasce di rispetto delle strade pubbliche, nonché nelle fasce di rispetto ferroviarie, igienico-sanitarie e tecnologiche, fatto salvo quanto previsto per alcuni interventi di cambio di destinazione d'uso per il reperimento di alloggi a canone calmierato e di demolizione e ricostruzione;
- casali e complessi rurali, ancorché non vincolati dal PTPR, che siano stati realizzati in epoca anteriore al 1930.

Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e per gli immobili vincolati gli interventi sono consentiti previa autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

## ONERI

Per gli interventi relativi alla prima casa i Comuni possono prevedere una riduzione fino al massimo del 30 % del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

## TITOLO ABILITATIVO

**Scadenza: 31 gennaio 2017**

**DIA** per gli interventi di ampliamento, recupero, adeguamento sismico, cambio di destinazione d'uso con locazione calmierata, Interventi finalizzati al riutilizzo del patrimonio edilizio dismesse demolizione e ricostruzione.

**Permesso di costruire** per cambio di destinazione d'uso con locazione calmierata, interventi finalizzati al riutilizzo del patrimonio edilizio dismesse, demolizione e ricostruzione con una superficie utile esistente superiore a 500 mq, il cui ottenimento è subordinato all'esito di un'apposita conferenza dei servizi, convocata entro 90 giorni dalla presentazione della domanda di permesso.

*Le domande per il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi di ampliamento possono essere presentate dal 15 settembre 2011 al 31 gennaio 2017 le altre entro il 31 gennaio 2017.*

## ULTERIORI PREVISIONI

### **INTERVENTI FINALIZZATI AL REPERIMENTO DI ALLOGGI A CANONE CALMIERATO ATTRAVERSO IL CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE (ATTRAVERSO RISTRUTTURAZIONE, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E COMPLETAMENTO)**

Consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale (della sup. lorda esistente fino ad un max di 15.000 mq di SUL + 30% della stessa) su edifici non residenziali che al 31/12/2013 risultino:

- dismessi o mai utilizzati;
- in corso di realizzazione e non siano ultimati e/o per i quali sia scaduto il titolo abilitativo;
- in via di dismissione limitatamente agli edifici direzionali;

Gli interventi sono subordinati a riservare una quota delle superficie complessiva oggetto di trasformazione a locazione calmierata:

- 30% per cambi di destinazione d'uso con una superficie esistente inferiore a 10.000 mq di superficie per gli edifici fino a 10.000 mq;
- 35% per cambi di destinazione d'uso con una superficie esistente superiore a 10.000 mq e inferiore a 15.000 mq tale quota

Non è prescritta la locazione calmierata ma la corresponsione di un importo pari al 20% del valore catastale o la realizzazione di opere pubbliche, se l'edificio è minore di 500 mq.

Gli interventi sono consentiti, limitatamente alla demolizione e ricostruzione, anche su edifici situati nelle aree demaniali e nelle fasce di rispetto delle acque interne purchè la ricostruzione abbia luogo al di fuori delle predette aree.

Nelle aree non residenziali libere nell'ambito di piani o programmi attuativi (pubblici o privati) anche se decaduti sono consentiti:

- cambi di destinazione d'uso per la realizzazione di immobili residenziali fino ad un max di 10.000 mq di SUL con riserva di una quota del 10% alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale. Se reperita mediante alloggi realizzati o in corso di realizzazione fuori dal piano attuativo e comunque nello stesso territorio comunale, la quota di superficie da destinare alla locazione con canone calmierato è stabilita nella misura del 20%;
- cambiamento della destinazione d'uso oltre il limite dei 10.000 mq a se gli immobili ad uso residenziale realizzati siano interamente destinati all'edilizia residenziale sociale e 10% della superficie rimanga destinata a funzioni non residenziali.

Sugli edifici adibiti a strutture sanitarie che cessano l'attività sono consentiti:

- cambi di destinazione d'uso a residenziale degli edifici adibiti a strutture sanitarie private che cessano l'attività sanitaria in conseguenza di quanto previsto nei piani regionali di rientro della rete ospedaliera o nel piano di rientro dal disavanzo sanitario, nonché di tutti i provvedimenti ad essi connessi.

Sugli alloggi temporanei per l'emergenza abitativa sono consentiti:

- cambi di destinazione d'uso a residenziale degli edifici adibiti ad alloggi temporanei per l'emergenza abitativa in forza di atti e contratti con la pubblica amministrazione, che alla data del 31 dicembre 2013 siano dismessi ovvero, abbiano ricevuto lettera di disdetta, anche ai soli fini della ricontrattazione dei termini o non possano più proseguire l'attività emergenziale per manifesta volontà dell'amministrazione in conseguenza di quanto previsto dal decreto legge 6 luglio 2012, n. 95

#### **INTERVENTI FINALIZZATI AL RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSE E DELLE AREE EDIFICABILI LIBERE ATTRAVERSO IL CAMBIAMENTO DELLA DESTINAZIONE IN ALTRO USO NON RESIDENZIALE (ATTRAVERSO RISTRUTTURAZIONE, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E COMPLETAMENTO)**

Consentiti cambi di destinazione d'uso a non residenziale su edifici non residenziali (esclusi teatri e cinema) che al 31/12/2013 risultino:

- dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2013;
- siano in corso di realizzazione e non siano ultimati e/o per i quali sia scaduto il titolo abilitativo edilizio ;
- limitatamente agli edifici con destinazione d'uso direzionale siano anche in via di dismissione.

Gli interventi non possono riguardare:

- edifici ricompresi all'interno delle zone D o nell'ambito di consorzi industriali o di piani degli insediamenti produttivi fatti salvi gli interventi nelle zone omogenee D inferiori a 10 ha, che riguardino edifici dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2011;
- edifici ricompresi all'interno delle zone omogenee E;

Gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso sono consentiti fino ad un massimo di 2.500 mq SUL

### **INTERVENTI DI RECUPERO DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

Sono consentiti in deroga interventi di recupero:

per fini residenziali dei volumi accessori, pertinenziali degli edifici a prevalente destinazione residenziale (almeno 50%) limitatamente al 20 % del volume o della superficie per ogni edificio, e comunque per ogni unità immobiliare dell'edificio dotata di specifica autonomia funzionale, fino ad un massimo di 70 mq

- per fini residenziali di volumi accessori e pertinenziali degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale ubicati in zone destinate urbanisticamente all'agricoltura, purché il cambio di destinazione d'uso non superi il 50% della superficie della parte residenziale preesistente e comunque entro il limite di 70 mq;
- di volumi accessori e pertinenziali degli edifici a destinazione prevalentemente a servizi finalizzati all'attività sportiva, purché il cambio di destinazione all'uso sportivo non superi il 50% della parte a destinazione a servizi finalizzati all'attività sportiva preesistente.

Gli interventi di recupero possono essere sommati: con l'incremento previsto per gli edifici unifamiliari e plurifamiliari; con gli incrementi previsti dagli interventi di demolizione e ricostruzione; gli incentivi per l'adeguamento sismico degli edifici esistenti; gli interventi finalizzati al riutilizzo del patrimonio edilizio dismesse e delle aree edificabili libere attraverso il cambiamento della destinazione in altro uso non residenziale

### **PROGRAMMA INTEGRATO PER IL RIPRISTINO AMBIENTALE**

I comuni, sulla base di iniziative pubbliche o private, anche su proposta di consorzi, imprese e cooperative adottano programmi integrati finalizzati al ripristino ambientale ed all'incremento della dotazione di standard urbanistici mediante la demolizione di porzioni di tessuti edilizi o di singoli edifici legittimamente realizzati in aree sottoposte a vincoli ambientali, paesaggistici e in aree naturali protette.

Il programma integrato prevede:

- la demolizione, a carico dei proprietari, delle porzioni di tessuti edilizi o dei singoli edifici e la cessione a titolo gratuito al comune dell'area oggetto del ripristino ambientale e della riqualificazione della stessa;
- la traslazione, previa localizzazione, delle volumetrie degli edifici demoliti in altre aree esterne a quelle vincolate facendo ricorso anche al cambio di destinazione d'uso rispetto agli edifici demoliti, alla modifica delle destinazioni urbanistiche vigenti e all'aumento della capacità edificatoria;
- un incremento premiale fino ad un massimo del 100% del volume degli edifici demoliti. Per i soli comuni del litorale marittimo l'incremento potrà essere portato fino al 150%.

### **PROGRAMMA INTEGRATO PER IL RIORDINO URBANO E DELLE PERIFERIE**

Per riqualificare gli ambiti urbani e le periferie con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici isolati a destinazione industriale dismessi, parzialmente utilizzati o degradati.

I comuni, sulla base di iniziative pubbliche o private, adottano, programmi con cui prevedere interventi di sostituzione edilizia, modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili e l'incremento fino ad un massimo del 75% della volumetria o superficie demolita a determinate condizioni.

### **MISURE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**

La Regione promuove la formazione degli strumenti urbanistici anche attuativi o dei programmi di iniziativa pubblica volti a sviluppare i processi urbanistici di ripristino ambientale, di riordino urbano e delle periferie con bandi concorsuali di evidenza pubblica mirati ad integrare gli obiettivi strategici pubblici previsti dai comuni con le proposte di iniziativa privata ricadenti nelle parti delle città e dei quartieri oggetto dei piani o dei programmi.