

Seminario

L.R. 16/2018 E SUCCESSIVE CIRCOLARI ESPLICATIVE

MISURE PER IL RIUSO, LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO E LA RIGENERAZIONE URBANA

arch. Gilberto ALICE
Comune di Buttigliera Alta
Responsabile Area Tecnica

Carmagnola, 24.10.2019



Progetto SOFIS

Legge Regionale n. 16 del 4 ottobre 2018

Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana

Successive modifiche e integrazioni con:

L.R. 19/2018, L.R. 31/2018

Le disposizioni tecniche per l'attuazione della L.R. 16/2018 sono state approvate con:

D.G.R. 16 Novembre 2018, n. 43-7891

Approvazione dei parametri tecnici e dei criteri per l'applicazione della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana)

D.G.R. 16 novembre 2018, n. 42-7890

Approvazione e aggiornamento del sistema di valutazione della sostenibilita' degli edifici denominato "Protocollo ITACA - Regione Piemonte - Edifici"

Successiva circolare esplicativa:

Circolare P.G.R. 16 maggio 2019, n. 4/AMB

Legge regionale 4 ottobre 2018 n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana)

FINALITA' DELLA LEGGE

Intervenire alla scadenza della possibilità di realizzare in deroga agli strumenti urbanistici alcune operazioni edilizie consentite dalle disposizioni contenute nella l.r. 20/2009 riferite alla singola costruzione uni o bifamiliare, passando dalla singola istanza del privato ad una programmazione degli interventi di natura organica ed urbanistica

Sostituire la natura derogatoria della norma

Restituire alle Amministrazioni comunali la regia del governo del territorio

Creare le condizioni per favorire, in modo concreto e stabile, il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Consentire interventi anche di sostituzione edilizia e l'adeguamento contestuale del patrimonio edilizio ai livelli attuali di sicurezza strutturale, di risparmio energetico e di qualità architettonica

PRINCIPI DELLA LEGGE

Promuovere interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, interventi di rigenerazione urbana e il recupero dei sottotetti e dei rustici al fine di:

- limitare il consumo di suolo
- riqualificare la città esistente
- aumentare la sicurezza statica e migliorare le prestazioni energetiche degli edifici
- favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, promuovendo in tal modo la bellezza, intesa come qualità urbanistica, del paesaggio, urbana e del costruito

Capo I – Misure per il riuso e la riqualificazione edilizia

Art. 3. (Ambito e modalità di applicazione)

Le amministrazioni comunali e le loro forme associative individuano singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione con ampliamento, di demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento e di sostituzione edilizia con ampliamento che non conducono a interventi di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di cui sopra sono consentiti su edifici legittimamente realizzati o per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla data di presentazione della richiesta di intervento, localizzati in ambiti di territorio urbanizzato e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o in territorio agricolo purché con destinazione d'uso coerente con la destinazione d'uso propria ammessa dal PRG vigente in tale ambito

COME SI ATTUA LA LEGGE

Capo I – Misure per il riuso e la riqualificazione edilizia

Art. 3. (Ambito e modalità di applicazione)

L'individuazione dei singoli edifici o dei gruppi di edifici è subordinata a **deliberazione comunale**, secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera h bis), della l.r. 56/1977 e definendo gli interventi ammissibili secondo quanto previsto dall'articolo 17, comma 12, lettera f) della l.r. 56/1977, che ne attesta la conformità

art. 17 comma 12 L.R. 56/1977

Non costituiscono varianti del PRG:

h bis) l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente

f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi

COME SI INDIVIDUANO GLI AMBITI E GLI EDIFICI

- 1. I comuni individuano direttamente gli ambiti e gli edifici su cui applicare gli interventi** in relazione all'assetto urbanistico comunale delle previsioni insediative e infrastrutturali del PRG vigente
- 2. I comuni possono anche promuovere una manifestazione d'interesse** allo scopo di raccogliere le istanze dei privati e valutarle in modo organico
- 3. Gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento ai sensi degli articoli 4 e 5 da sottoporre alla valutazione comunale;** il comune in tal caso valuta la proposta in relazione all'assetto urbanistico comunale, entro 120 giorni dalla richiesta ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto

3. COSA DEVE PRESENTARE L'AVENTE TITOLO?

Gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento ai sensi degli articoli 4 e 5 da sottoporre alla valutazione comunale

Non si tratta di un permesso di costruire in deroga ex art. 14 DPR 380/2001, pertanto non occorre presentare alcun progetto edilizio

La richiesta del privato potrà essere presentata individuando l'edificio o i gruppi di edifici su un estratto del PRG vigente, allegando l'estratto catastale, il titolo di proprietà, l'esistenza e la legittimità dell'edificio, la verifica di massima delle limitazioni, la dichiarazione che non sono state già applicate le disposizioni ex l.r. 20/2009 e la verifica di coerenza con le previsioni (prescrizioni, direttive e indirizzi) del PPR

La valutazione comunale in tal caso esamina la proposta in relazione alle limitazioni all'edificazione stabilite dal PRG o da norme sovraordinate, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del PRG vigente e, se coerente con le previsioni del PPR e con l'assetto urbanistico comunale e può definire limiti di altezza o per il superamento degli indici di edificabilità o di copertura

COSA SI PUO' FARE: RISTRUTTURAZIONE + AMPLIAMENTO

Art. 4. (*Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento*)

Sugli edifici individuati ai sensi dell'articolo 3, **a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva**, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di **ristrutturazione edilizia** ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977 **con la stessa volumetria**, sono ammessi interventi di **ristrutturazione con diversa volumetria** per la realizzazione di **un ampliamento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie o del volume esistenti**, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune

Solo per gli edifici residenziali esistenti uni o bi-familiari **è comunque ammesso un ampliamento minimo di 30 metri quadrati o 90 metri cubi per ciascuna unità immobiliare**

COSA SI PUO' FARE: RISTRUTTURAZIONE + AMPLIAMENTO

Art. 4. (*Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento*)

Per gli edifici individuati ai sensi dell'articolo 3, a **destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale**, per i quali il PRG vigente alla data di **presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d)**, della l.r. 56/1977 **con la stessa volumetria**, i comuni possono consentire un incremento fino ad un massimo del **20 per cento** della superficie coperta o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, calcolata secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune, **fino ad un incremento massimo di 1.000 metri quadrati**, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico-funzionali

COSA SI PUO' FARE: RISTRUTTURAZIONE + AMPLIAMENTO

Art. 4. (*Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento*)

Sugli edifici, individuati ai sensi dell'articolo 3, **a destinazione prevalentemente commerciale, con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita** come definite dalla normativa nazionale e regionale in materia, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta **ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia** ai sensi dell' articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977 **con la stessa volumetria, sono ammessi interventi di ristrutturazione con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 20%** della superficie o del volume esistenti, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune; **la superficie di vendita autorizzata prima dell'ampliamento può essere ampliata nel rispetto della normativa di settore e non deve comportare il passaggio a media o grande struttura di vendita**

COSA SI PUO' FARE: RISTRUTTURAZIONE + AMPLIAMENTO

Art. 4. (*Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento*)

Eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente sono **alternativi e non sono cumulabili** con gli ampliamenti di cui all'articolo 4.

L'intervento può configurare una struttura edilizia in parte diversa dalla precedente ed è finalizzato alla riqualificazione strutturale, energetica, estetica o igienico-funzionale dell'edificio, **fatte salve le caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici**

COSA SI PUO' FARE: RISTRUTTURAZIONE + AMPLIAMENTO

Art. 4. (*Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento*)

L'ampliamento è realizzato in **soluzione unitaria con l'unità abitativa/immobiliare principale, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche formali:**

- per **residenziale/turistico-ricettiva** anche costituendo una o più unità immobiliari e nell'ampliamento possono essere utilizzate parti di fabbricato esistenti all'interno della sagoma, compresi il piano pilotis o locali accessori, che, secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune, non concorrono al calcolo della superficie o del volume esistente
- per **artigianale/produttivo/direzionale** con l'ampliamento possono essere soppalcati i fabbricati esistenti, per un aumento massimo del 20% della superficie esistente
- per **commerciale** l'ampliamento in alternativa può essere utilizzato per soppalcare i fabbricati esistenti

COSA SI PUO' FARE: RISTRUTTURAZIONE + AMPLIAMENTO

Art. 4. (*Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento*)

Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti sono consentite, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis DPR 380/2001, **densità fondiaria superiori a quelle di cui al DM 1444/1968 e indici di copertura o di edificabilità fondiaria superiori a quelle eventualmente previste dal PRG vigente** e può essere **superata l'altezza massima** consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano fatto salvo il principio del ribaltamento, ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale

In applicazione dell'articolo 2 bis DPR380/2001 **le distanze per la ricostruzione dei fabbricati integralmente demoliti per la parte ricostruita fedelmente**, qualora inferiori a quelle ammesse dall'articolo 9 del DM 1444/1968, **non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le sagome edificate preesistenti**; per gli eventuali incrementi volumetrici fuori sagoma si applicano le distanze minime di cui all'articolo 9 del DM **1444/1968**

COSA SI PUO' FARE: RISTRUTTURAZIONE + AMPLIAMENTO

Art. 4. (*Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento*)

Art. 2-bis DPR 380/2001 - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al D.M. 1444/1968, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali

1-bis. Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, L. 55/2019)

1-ter. In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, L. 55/2019)

COSA SI PUO' FARE: RISTRUTTURAZIONE + AMPLIAMENTO

Art. 4. (*Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento*)

Art. 9 DM 1444/1968 - Limiti di distanza tra i fabbricati

(ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera b-bis) L. 55/2019, le disposizioni di cui all'art. 9, commi secondo e terzo, del presente decreto, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alla zona di cui al primo comma, numero 3), dello stesso art. 9)

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- 1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- 3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche

COSA SI PUO' FARE: RISTRUTTURAZIONE + AMPLIAMENTO

Art. 4. (*Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento*)

Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti sono consentite, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis DPR 380/2001, **densità fondiaria superiori a quelle di cui DM 1444/1968 e indici di copertura o di edificabilità fondiaria superiori a quelle eventualmente previste dal PRG vigente** e può essere superata l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano fatto salvo il principio del ribaltamento

9. In applicazione dell'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001 **le distanze per la ricostruzione dei fabbricati integralmente demoliti per la parte ricostruita fedelmente**, qualora inferiori a quelle ammesse dall'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, **non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le sagome edificate preesistenti**; per gli eventuali incrementi volumetrici fuori sagoma si applicano le distanze minime di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968.

COSA SI PUO' FARE: RISTRUTTURAZIONE + AMPLIAMENTO

Art. 4. (Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento)

Sono ammesse **modifiche della destinazione d'uso** degli edifici interessati nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili o complementari previste dai PRG vigenti

Nel caso di **fabbricati frazionati in più unità immobiliari**, l'intervento di ampliamento di cui ai commi 1, 2 e 2 bis è riferito ad ogni unità immobiliare regolarmente accatastata, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità che ne faccia richiesta

Nel caso di **edifici condominiali o a schiera** è ammesso altresì **l'utilizzo collettivo e unitario** da stabilirsi secondo la vigente regolamentazione condominiale

COSA SI PUO' FARE: SOSTITUZIONE + AMPLIAMENTO

Art. 5. (Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento)

Sugli edifici, individuati ai sensi dell'art. 3, a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva, artigianale, produttiva o direzionale, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, **ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia** ai sensi Dell'art. 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977, e che presentano **caratteristiche tipologiche, strutturali, prestazionali o funzionali inadeguate per le destinazioni d'uso ammesse, è consentito l'intervento di sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 13, comma 3, lettera d bis), della l.r. 56/1977**

art. 13, comma 3, lettera d bis) L.R. 56/1977

d bis) sostituzione edilizia: gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'art. 3, comma 1, lettera e) DPR 380/2001, da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma

COSA SI PUO' FARE: SOSTITUZIONE + AMPLIAMENTO

Art. 5. (Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento)

Per gli edifici a **destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva**, contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia, i comuni possono consentire un **incremento fino ad un massimo del 25%** della superficie o del volume esistenti

Per gli edifici a **destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale**, contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia o all'intervento di ristrutturazione previsto dal PRG vigente, i comuni possono consentire un **incremento fino ad un massimo del 20%** della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, fino ad un incremento **massimo di 1.000 metri quadrati**, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico-funzionale.

SOSTITUZIONE EDILIZIA: PREMIALITA'

La premialità del **25% o 20%** ammessa per gli interventi di **sostituzione edilizia** è aumentata:

- del **5%** nel caso in cui la **superficie di suolo impermeabilizzata esistente riferita all'intero lotto d'intervento, sia ridotta almeno del 20% e trasformata in superficie permeabile**
- del **5%** nel caso in cui i **materiali prodotti dalla demolizione vengano avviati ad operazioni di recupero**, al fine di incentivare la demolizione selettiva
- del **5%** se per la realizzazione degli interventi **sono richiesti interventi di bonifica del suolo**
- (art. 10 comma 5) del **10%** in caso di utilizzo di **manufatti o materiali da costruzione derivati da materie prime secondarie provenienti dal riciclo in misura pari al 20% in peso dell'edificio escluse le strutture portanti** (ad esclusione degli interventi ex art. 6 – Norme per il recupero dei sottotetti)

COSA SI PUO' FARE: SOSTITUZIONE + AMPLIAMENTO

Art. 5. (Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento)

Eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente articolo

La ricostruzione avviene nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici

Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti sono consentite, secondo quanto previsto dall'art. 2 bis DPR 380/2001, **densità fondiaria superiori a quelle di cui al DM 1444/1968, indici di copertura o indici di edificabilità fondiaria superiori a quelle eventualmente previste dal PRG vigente** e può essere superata l'**altezza massima** consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano fatto salvo il principio del ribaltamento (solo per residenziale e turistico-ricettiva), ove non escluso dalla deliberazione comunale (per artigianale, produttiva e direzionale fino al raggiungimento di un'altezza massima superiore a quella stabilita dagli strumenti urbanistici limitatamente alle quantità necessarie per gli adeguamenti tecnico funzionali)

COSA SI PUO' FARE: SOSTITUZIONE + AMPLIAMENTO

Art. 5. (Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento)

Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso degli edifici interessati nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili o complementari previste dai PRG vigenti

Nel caso di fabbricati a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale, frazionati in più unità immobiliari, l'intervento di ampliamento di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 è riferito ad ogni unità immobiliare regolarmente accatastata, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità che ne faccia richiesta

COSA SI PUO' FARE: SOTTOTETTI E RUSTICI

Le leggi regionali:

- **21/1998 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti)**
- **9/2003 (Norme per il recupero funzionale dei rustici)**

sono abrogate e integrate nella Lr. 16/2018, negli articoli 6 e 7:

Capo II - Misure per il recupero dei sottotetti e dei rustici e norme per la decostruzione

COSA SI PUO' FARE: SOTTOTETTI e NOVITA'

Art. 6. (Norme per il recupero dei sottotetti)

Il recupero del piano sottotetto è consentito negli **edifici esistenti purché legittimamente realizzati da almeno 5 anni**; per gli edifici realizzati **dopo il 30 giugno 2003** tale termine decorre dalla data di agibilità

Il piano sottotetto può essere recuperato, in coerenza con **tutte le destinazioni d'uso compatibili o complementari** con quelle degli edifici interessati previste dal PRGC vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti dalle rispettive normative di settore, purché abbia le altezze minime ammesse dalla legge

COSA SI PUO' FARE: SOTTOTETTI e NOVITA'

Art. 6. (Norme per il recupero dei sottotetti)

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dai PRG vigenti, **nonché quelli necessari all'efficientamento energetico**. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di aperture, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali

L'altezza media interna diventa **la media delle altezze lorde, definite all'art. 26 del regolamento edilizio tipo regionale**, dei locali abitabili, di cui all'art. 2, comma 1, lettera c), numero 1), è fissata in non meno di 2,40 mt; per gli spazi accessori e di servizio, indicati all'art. 2, comma 1, lettera c), numero 2), la media è riducibile a 2,20 mt (nei comuni montani rispettivamente 2,20 mt e 2,00 mt)

L'altezza della parete minima non può essere inferiore rispettivamente a 1,60 mt e 1,40 mt (nei comuni montani rispettivamente 1,40 mt e 1,20 mt)

COSA SI PUO' FARE: RUSTICI

Art. 7. (Norme per il recupero funzionale dei rustici)

Gli interventi di recupero a solo scopo residenziale dei rustici, sono consentiti purché gli edifici interessati:

- a) siano stati realizzati anteriormente al 1° settembre 1967; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato
- b) siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e, in particolare, siano reperiti spazi sia a parcheggio privato in quantità non inferiore a quella prevista per le nuove costruzioni dall'art. 41 sexies L. 1150/1942 (1 mq ogni 10 mc), sia a parcheggio pubblico, ai sensi dell'art. 21 l.r. 56/1977; è facoltà dei comuni ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico ai sensi dell'art. 21, comma 4 bis l.r. 56/1977, sempreché il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo

art. 21, comma 4 bis l.r. 56/1977

Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al comma 1 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi

COSA SI PUO' FARE: RUSTICI

Art. 7. (Norme per il recupero funzionale dei rustici)

Gli interventi avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dal PRG, **nonché quelli necessari all'efficientamento energetico**; gli interventi edilizi di recupero non possono comportare la demolizione del rustico esistente

LA DECOSTRUZIONE

Art. 8. (Norme per la decostruzione)

Gli edifici localizzati in zona agricola e realizzati dopo il 1950, legittimi alla data della richiesta d'intervento, possono essere oggetto di demolizione con il **recupero della capacità edificatoria pari al 25 per cento della superficie esistente**, utilizzabile in altra area urbanizzata dello stesso comune, **previa variante urbanistica semplificata, approvata ai sensi dell'art. 17 bis, comma 5 l.r. 56/1977**; tale capacità può essere riallocata con incremento dell'indice di edificabilità di zona

Gli interventi di decostruzione comprendono la completa riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione dell'area di attuale insediamento del volume decostruito, comprensivo delle pertinenze

Art. 9 (Competenze comunali)

Con motivata deliberazione del consiglio comunale, **i comuni possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle norme degli articoli 6 e 7 (Norme per il recupero dei sottotetti e rustici)**, anche in relazione:

- alle caratteristiche del contesto paesaggistico del tessuto urbanistico ed edilizio esistente
- alle problematiche idrogeologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche

DISPOSIZIONI COMUNI SUGLI STANDARD

Art. 10 (*Disposizioni comuni*)

L'eventuale aumento della **dotazione di standard urbanistici**, da reperire a seguito degli interventi degli artt. 4, 5 e 8 è determinato ai sensi dell'art. 21, comma 4 ter l.r. 56/1977 (Ogni qualvolta l'intervento, riferito al patrimonio edilizio esistente, comporti ampliamenti, mutamenti di destinazioni d'uso o comunque aumento delle quantità stabilite dal PRG, le superfici eventualmente da dismettere o reperire devono essere calcolate nella misura differenziale determinata dall'ampliamento, mutamento o aumento su indicati)

Gli standard se non reperibili, devono essere **monetizzati**

Le somme derivanti dalla monetizzazione e gli oneri di urbanizzazione non scomputati sono **vincolati a specifico centro di costo** per l'eventuale acquisizione di nuove aree a standard o per la realizzazione e la manutenzione di opere pubbliche e servizi prioritariamente connessi all'intervento o per opere pubbliche e servizi da realizzare e mantenere

DISPOSIZIONI COMUNI – REQUISITI DI SOSTENIBILITA' E PREMIALITA'

Art.10 *(Disposizioni comuni)*

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni specifiche dettate dalle disposizioni nazionali e regionali, al fine di realizzare gli interventi di cui agli articoli 4, 5 e 7 è richiesto l'utilizzo di **tecnologie** volte a migliorare il livello di **sostenibilità ambientale ed energetica** dell'edificio, da dimostrare nel progetto allegato alla richiesta del titolo abilitativo (**Protocollo ITACA Edilizia**)

Il conseguimento dei requisiti richiesti è certificato da professionista o organismo abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza del soddisfacimento dei requisiti richiesti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere asseverata l'agibilità dell'intervento realizzato

La Giunta regionale stabilisce, con proprio provvedimento, i parametri tecnici necessari ai fini della determinazione dei requisiti energetici prevedendo una diversificazione in ragione dell'intervento previsto

DOVE NON SI ATTUA LA LEGGE – LIMITAZIONI

Art. 11 (*Limitazioni*)

Ai fabbricati per i quali sono state applicate o si applicano le disposizioni di cui al capo I della l.r. 20/2009, nel testo vigente prima dell'entrata in vigore della presente legge, o i disposti dell'art. 5 commi 9, 10, 11 e 14 L.106/2011, non si applicano le norme di cui agli artt. 4 (ristrutturazione edilizia con ampliamento) e 5 (sostituzione edilizia con ampliamento)

Sono esclusi gli edifici eseguiti in **assenza o in difformità** anche parziale dal **titolo abilitativo**

Non possono interessare edifici localizzati nelle **fasce fluviali** classificate A e B PAI, aree individuate dai piani regolatori in **classe di pericolosità IIIa), IIIc) e IIIb4)**, abitati da trasferire o da consolidare ai sensi della l.r. n. 64/1974

Devono rispettare le normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, energetica, acustica, igienico sanitaria, paesaggistica e le disposizioni del **P.P.R.**

DOVE NON SI ATTUA LA LEGGE – LIMITAZIONI

Art. 11 (*Limitazioni*)

Edifici o ambiti localizzati all'interno delle **aree naturali protette** devono rispettare le normative dei piani d'area vigenti nel caso in cui siano più restrittive, **fatta eccezione per gli edifici realizzati successivamente al 1950, non soggetti a tutela ai sensi della Parte Seconda del d.lgs. 42/2004 e non individuati quali edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario, per i quali sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 4, 5, 6 e 7, ancorché non previsti dal piano d'area, purché la deliberazione comunale sia preceduta da deliberazione di assenso del Consiglio dell'Ente di gestione dell'area protetta; tali interventi devono rispettare le disposizioni tipologiche e costruttive definite dai piani d'area stessi e le previsioni del PPR**

Nel caso in cui interessino edifici localizzati all'interno della **Rete Natura 2000** sono soggetti alla verifica delle misure di conservazione generali e sito-specifiche o ai piani di gestione vigenti

DOVE NON SI ATTUA LA LEGGE – LIMITAZIONI

Art. 11 (*Limitazioni*)

Gli interventi di cui agli articoli 4 e 5:

- non possono interessare gli **insediamenti storici** individuati dal PRG ai sensi dell'art. 24 l.r. 56/1977, ad **eccezione degli edifici in essi ricompresi realizzati successivamente al 1950**, non soggetti a tutela ai sensi d.lgs. 42/2004 e non individuati quali edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario; in tale caso, gli interventi devono essere coerenti per **forme, altezze, dimensioni e volumi con il contesto storico circostante**
- **ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale**, eventuali volumi eccedenti non realizzabili nel lotto d'intervento possono essere **rilocalizzati** in altre aree individuate dal comune con apposita variante ai sensi art. 17 bis, comma 5, l.r. 56/1977
- non possono interessare **immobili e aree di notevole interesse pubblico** tutelati ai sensi delle lettere a) e b) dell'art. 136 d.lgs 42/2004 (le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali - le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza)

DOVE NON SI ATTUA LA LEGGE – LIMITAZIONI

Art. 11 (*Limitazioni*)

Gli interventi di cui agli articoli 4 e 5 non sono cumulabili tra loro e non sono cumulabili con gli interventi previsti agli articoli 6 e 7

I comuni istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi di cui al Titolo I, anche per evitare che, mediante interventi successivi, siano superati i limiti previsti.

Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al Titolo I non possono essere derogate le norme vigenti in materia di commercio

RIGENERAZIONE URBANA

Art. 12 (*Interventi di rigenerazione urbana*)

Promuovere e agevolare la **riqualificazione di aree urbane degradate**, anche al fine di aumentarne l'**attrattività sociale ed economica** e garantire una rete di **servizi commerciali al cittadino**, assicurando la massima integrazione tra rete distributiva e ambiente urbano

I comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di deimpermeabilizzazione dei suoli, tramite **azioni partecipative** di consultazione preventiva delle comunità interessate e di concerto con gli operatori privati

RIGENERAZIONE URBANA

Art. 12 (*Interventi di rigenerazione urbana*)

Con tali programmi i comuni **individuano spazi ed edifici**, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, ma ritenuti incongrui, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante, **da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica, strutturale, ambientale o a fini sociali**, per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere **interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione secondo un progetto complessivo e organico finalizzato al nuovo assetto urbanistico generale dell'ambito d'intervento**

Gli ambiti di territorio possono essere proposti anche da **soggetti privati** mediante la presentazione di progetti da inserire nei programmi di rigenerazione urbana

I comuni definiscono i **tempi** entro cui concludere la consultazione preventiva e pubblicare gli esiti del dibattito

Sono ammesse **premierità** nel limite massimo del **30%** del volume o della superficie preesistente

RIGENERAZIONE URBANA

Art. 12 (*Interventi di rigenerazione urbana*)

Al fine di promuovere la **qualità urbanistica, paesaggistica, edilizia e architettonica** dei progetti le **premierità consentite** sono **umentate** del **10%** nel caso in cui gli interventi previsti siano realizzati mediante la procedura del **concorso di progettazione**

Ulteriori **premierità** oltre il 30%:

5% nel caso in cui la superficie di suolo impermeabilizzata esistente, riferita all'intero lotto d'intervento, sia ridotta almeno del 20% e trasformata in superficie permeabile

5% interventi di **bonifica del suolo**

RIGENERAZIONE URBANA

Art. 12 (*Interventi di rigenerazione urbana*)

Gli interventi sono finalizzati al raggiungimento di una **qualità ambientale ed energetica** degli edifici in applicazione del sistema di valutazione denominato **Protocollo Itaca- edilizio**

Nei **Centri storici e ambiti** ex art. 24 l.r. 56/1977 è ammessa la riqualificazione degli **edifici realizzati dopo il 1950**, nel rispetto delle altezze dei fronti e dei caratteri tipologici e dimensionali del tessuto storico circostante

L'eventuale **superficie o volume eccedente** può essere ricostruita in altre aree, individuate dal comune, anche attraverso sistemi perequativi, ai sensi dell'articolo 12 bis della l.r. 56/1977, sia in generale, sia nei tessuti storici

Tempistiche e modalità operative per la ristrutturazione o la rilocalizzazione degli edifici possono essere definite da una convenzione stipulata tra i comuni, gli operatori interessati e, eventualmente, Regione, Città metropolitana e le province, contenente gli impegni delle parti

Gli interventi ove comportano variazione del PRG sono approvati con la procedura di cui all' articolo 17 bis, comma 5, l.r. 56/1977

RIGENERAZIONE URBANA

Art. 12 (*Interventi di rigenerazione urbana*)

I comuni possono individuare, edifici **produttivi o artigianali da trasferire**, anche inutilizzati, legittimamente costruiti, localizzati in posizioni incongrue o che costituiscono elementi deturpanti il paesaggio

Premialità entro il limite del **35%** della superficie coperta esistente, previa loro demolizione

Trasferimento in aree a destinazione d'uso produttiva, anche ecologicamente attrezzate (APEA)

Gli interventi possono essere proposti anche da soggetti privati

Gli strumenti urbanistici disciplinano, altresì, la nuova destinazione d'uso dell'area di decollo prevedendone la riqualificazione paesaggistica e ambientale

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 13 (Modifica all'articolo 17 della l.r. 56/1977) inserimento lettera h bis al comma 12

Art. 14 (Modifiche all'articolo 17 bis della l.r. 56/1977) rimando alla legge 16/2018

Art. 15. (Modifiche all'articolo 52 della l.r. 56/1977)

1 bis. Le spese di urbanizzazione sono dovute se l'intervento determina aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di standard o di opere di urbanizzazione

1 ter. Le spese di cui al comma 1 bis sono commisurate all'entità del maggior carico urbanistico prodotto.

1 quater. La riduzione del contributo di costruzione di cui al comma 1, prevista all' articolo 17, comma 4 bis, del d.p.r. 380/2001, è ammessa anche per gli interventi su sedimi già urbanizzati mediante la sostituzione edilizia e la riqualificazione urbanistica ed edilizia; ...

1 quinquies. Le disposizioni di cui ai commi 1 bis, 1 ter e 1 quater prevalgono su quelle eventualmente difformi dei provvedimenti regionali e comunali vigenti in materia.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 16 (Disposizioni transitorie)

Sono valide le **istanze** ai sensi delle norme vigenti **presentate entro la data di entrata in vigore** della l.r. 16/2018 per l'attuazione degli interventi disciplinati dalla l.r. 21/1998, dalla l.r. 9/2003 e dal capo I l.r. 20/2009 e gli interventi sono realizzati **entro i termini di validità previsti dai rispettivi titoli abilitativi**, in conformità alle leggi regionali

I **procedimenti di formazione e approvazione** avviati e non ancora conclusi ai sensi dell'articolo 14 l.r. 20/2009 nel testo vigente sino all'entrata in vigore della presente legge concludono il loro iter nel rispetto delle procedure disciplinate dalle disposizioni di cui all'articolo 14 l.r. 20/2009 e dell'articolo 17 bis l.r. 56/1977 nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della l.r. 16/2018

ABROGAZIONI

Art. 17 (Abrogazioni di norme)

Dalla data di entrata in vigore della legge sono abrogate:

- a) la legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti)
- b) la legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici)
- c) il capo I e l'articolo 14 della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 (Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica).

PROVVEDIMENTO GIUNTA REGIONALE

D.G.R. 16 Novembre 2018, n. 43-7891

Approvazione dei parametri tecnici e dei criteri per l'applicazione della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana)

La Giunta regionale stabilisce i parametri tecnici necessari ai fini della determinazione dei **requisiti di sostenibilità ambientale ed energetica** per gli interventi di cui agli articoli 4, 5 e 7, prevedendo una diversificazione in ragione dell'intervento previsto, nonché i criteri di applicazione delle premialità ammesse in ragione degli interventi di demolizione selettiva, bonifica e utilizzo di materiali derivati da materie prime secondarie provenienti dal riciclo

Considerato che gli interventi disciplinati dalla l.r.16/2018 costituiscono l'occasione per applicare i principi legati all'**obiettivo della sostenibilità e dello sviluppo sostenibile** è risultato importante **coordinare in modo sinergico le varie politiche regionali settoriali di natura ambientale** (conservazione dei suoli e delle loro funzionalità, sostenibilità energetica e ambientale, gestione dei rifiuti, bonifica dei suoli, utilizzo di materiali derivanti da economia circolare, ...) **con le politiche urbanistiche ed edilizie**

DGR - SOMMARIO

1. Criteri e parametri per la **sostenibilità ambientale ed energetica** degli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento (articolo 4)
2. Criteri e parametri per la **sostenibilità ambientale ed energetica** degli interventi di sostituzione edilizia con ampliamento (articolo 5)
3. Procedura di "**certificazione-validazione**" in applicazione dell'articolo 10 e 12 del **Protocollo ITACA**
4. Parametri per definire la **sostenibilità ambientale ed energetica** per il recupero funzionale dei rustici (articolo 7)
5. Parametri per il raggiungimento della **qualità ambientale ed energetica** degli interventi di rigenerazione urbana (articolo 12)
6. Indicazioni per la premialità relativa alla **deimpermeabilizzazione dei suoli**
7. Criteri e modalità per la **demolizione selettiva** e l'avvio ad operazioni di recupero dei materiali prodotti dalla demolizione (articolo 5 e 12)
8. Parametri tecnici relativi a interventi di bonifica del suolo (articolo 5)
9. Determinazione dei criteri per predisporre la documentazione comprovante la rispondenza dei **materiali utilizzati derivati da materie prime secondarie provenienti dal riciclo** (articolo 10)

Parametri per la sostenibilità degli interventi di **ristrutturazione edilizia con ampliamento** (art 4)

Per gli **interventi di ristrutturazione edilizia** con ampliamento fino ad un massimo del **20 %** della superficie o del volume esistenti **senza integrale demolizione**, gli ampliamenti sono consentiti solo se l'intervento consente il raggiungimento del **miglioramento energetico dell'intero edificio** ampliato rispetto alla situazione pre-esistente prima dell'intervento

Per miglioramento energetico si intende la realizzazione di **interventi sul fabbricato o sui sistemi tecnici dell'edificio di partenza che comportino il miglioramento del parametro prestazione energetica globale non rinnovabile EP_{gl,nren}** secondo diverse percentuali da calcolare in funzione della classe energetica attribuita all'edificio di partenza nel rispetto del DM 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)

Parametri per la sostenibilità degli interventi di **ristrutturazione edilizia con ampliamento** (art 4)

Miglioramento del parametro prestazione energetica globale non rinnovabile EP_{gl,nren} secondo le seguenti percentuali

Classe energetica	Miglioramento
A4	0%
A3	0%
A2	0%
A1	0%
B	5%
C	10%
D	15%
E	20%
F	25%
G	30%

Parametri per la sostenibilità degli interventi di **ristrutturazione edilizia con ampliamento** (art 4)

Per gli **interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento fino ad un massimo del 20%** della superficie o del volume esistenti **mediante interventi di integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente**, gli ampliamenti sono consentiti solo se **l'intervento consente il raggiungimento della classe energetica A4/nZEB di cui al D.M. 26 giugno 2015.**

Ad ampliamento realizzato, **gli interventi** per il miglioramento energetico **non devono comportare l'aumento di emissioni di particolato a livello locale**

Il soddisfacimento dei requisiti è dimostrato nel progetto allegato alla richiesta o presentazione del titolo abilitativo edilizio mediante i relativi elaborati tecnici, di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), e al termine dei lavori il miglioramento energetico è dimostrato nella relazione di cui al medesimo articolo 8

PROTOCOLLO ITACA REGIONE PIEMONTE EDIFICI

Per incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici:

- nel **2009** Regione approva lo schema di Accordo Quadro con ITACA per la realizzazione del Sistema regionale per la certificazione della sostenibilità ambientale degli edifici in attuazione del "Protocollo ITACA"
- nel **2015**, aggiorna tale Accordo delineando un quadro comune di operatività entro il quale le singole strutture regionali hanno trovato uno strumento valutativo e una prassi procedurale comune per la redazione di protocolli di valutazione energetico ambientale degli edifici

PROTOCOLLO ITACA REGIONE PIEMONTE EDIFICI

Viste le esperienze applicative e per dotarsi di uno strumento unificato di valutazione energetico ambientale degli edifici per le attività delle strutture regionali, garantendo una maggior diffusione dei principi di sostenibilità per le future applicazioni, con **DGR 42-7890 del 16.11.18** è stato approvato e aggiornato il sistema di valutazione della sostenibilità degli edifici denominato (BUR n. 47 del 22.11.2018)

“Protocollo ITACA - Regione Piemonte – Edifici”
composto da:

1. Allegato 1 – Standard tecnici edilizia residenziale

2. Allegato 2 - Standard tecnici edilizia non residenziale



PROTOCOLLO ITACA REGIONE PIEMONTE EDIFICI

Aree di Valutazione - Categorie - Criteri

Le aree rappresentano macro-temi significativi ai fini della valutazione della sostenibilità ambientale di un edificio:

- Area A. Qualità del sito;
- Area B. Consumo di risorse;
- Area C. Carichi ambientali;
- Area D. Qualità ambientale indoor;
- Area E. Qualità del servizio.

Ogni area comprende più categorie, ciascuna delle quali tratta un particolare aspetto della tematica di appartenenza.

Le categorie sono suddivise a loro volta in criteri, ognuno dei quali rappresenta le voci di valutazione del metodo e sono usati per determinare le performance dell'edificio

La performance dell'edificio, in relazione al criterio considerato, viene quantificata attraverso l'attribuzione di un valore numerico che va da -1 a +5

Parametri per la sostenibilità degli interventi di **sostituzione edilizia con ampliamento** (art 5)

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni specifiche dettate dalle disposizioni nazionali e regionali, gli interventi sono assentiti, solo se l'intervento consente il raggiungimento del **punteggio 2 del sistema di valutazione della sostenibilità degli edifici denominato "Protocollo ITACA - Regione Piemonte – Edifici"**

Il raggiungimento del punteggio richiesto è dimostrato nel progetto allegato alla richiesta del titolo edilizio presentando l'**Attestato di progetto di conformità al Protocollo ITACA** - Regione Piemonte – Edifici e il conseguimento dei relativi requisiti è dimostrato, con l'asseverazione nella comunicazione di fine lavori, da parte del direttore dei lavori o altro professionista o organismo abilitato, del conseguimento del valore di prestazione di cui all'Attestato di progetto.

In mancanza del soddisfacimento dei requisiti richiesti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere asseverata l'agibilità dell'intervento realizzato

Procedura di "**certificazione-validazione**" del livello di sostenibilità ambientale ed energetica dell'edificio

In fase di prima applicazione, per l'attuazione del Protocollo ITACA in virtù dell'**accordo sottoscritto tra Regione Piemonte e ITACA**, nel quale è specificato che **ITACA si avvale di iiSBE Italia quale supporto tecnico operativo per l'attuazione dei programmi**, per dimostrare il soddisfacimento dei requisiti del progetto è necessario allegare alla richiesta o presentazione del titolo abilitativo edilizio l'Attestato di progetto di conformità al Protocollo ITACA, rilasciato da iiSBE Italia stesso.

L'Attestato di progetto di conformità al Protocollo ITACA è rilasciato da iiSBE Italia sulla base della presentazione da parte del richiedente della documentazione tecnica di progetto:

- Calcolo del valore degli indicatori
- Normalizzazione e aggregazione valore degli indicatori
- Compilazione della Relazione di Valutazione

Parametri per gli interventi di **rigenerazione urbana** (art. 12)

Con riferimento ai requisiti necessari per l'applicazione della **premialità del 30 %** agli interventi di rigenerazione urbana, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, occorre che gli interventi di riqualificazione consentano il raggiungimento del **punteggio 2,5** del sistema di valutazione della sostenibilità degli edifici denominato **"Protocollo ITACA - Regione Piemonte – Edifici"**, **applicato ad ogni singolo edificio all'interno dell'ambito di intervento di rigenerazione urbana, secondo la destinazione d'uso prevalente dello stesso.**

Il raggiungimento del punteggio richiesto è dimostrato nel progetto allegato alla richiesta o presentazione del titolo abilitativo edilizio e il conseguimento dei relativi requisiti è asseverato con la comunicazione di fine lavori secondo la procedura precedentemente descritta

Parametri per definire la sostenibilità per il **recupero funzionale dei rustici** (art. 7)

Considerato che le verifiche richieste dalla normativa vigente in materia energetica assimilano sostanzialmente l'edificio recuperato a quello di nuova costruzione e, possono risultare particolarmente gravose

Si consente di effettuare gli interventi di recupero funzionale dei rustici a condizione che siano verificate le già impegnative condizioni dettate dal quadro normativo nazionale senza introdurre ulteriori e più sfidanti livelli prestazionali

Le condizioni di rispetto delle normative nazionali devono essere dimostrate mediante il deposito entro l'avvio dei lavori dell'apposita relazione tecnica di cui all'articolo 8 del D.lgs. 192/2005

Criteria e modalità per la **demolizione selettiva e l'avvio ad operazioni di recupero**

La legge 16/2018 intende concorrere alla promozione della demolizione selettiva dei materiali da costruzione derivanti da demolizione edilizia al fine del loro riutilizzo, in coerenza con l'obiettivo comunitario di cui all'articolo 6 della direttiva 98/2008/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 novembre 2008: **“ridurre al minimo le conseguenze negative della produzione e della gestione dei rifiuti per la salute umana e l'ambiente”**.

Il **Piano regionale di gestione dei rifiuti speciali** (PRRS), approvato con DCR 16 gennaio 2018, n. 253-2215, definisce **obiettivi specifici e azioni per il riutilizzo dei rifiuti da costruzione e demolizione** attraverso la predisposizione di linee guida regionali che individuino i criteri con cui operare per effettuare la demolizione selettiva al fine di gestire correttamente gli eventuali rifiuti pericolosi presenti, nonché aumentare il recupero quantitativo e qualitativo delle componenti valorizzabili contenute nei rifiuti di costruzione e demolizione (C&D).

Criteria e modalità per la **demolizione selettiva e l'avvio ad operazioni di recupero**

I rifiuti da C&D, salvo quelli pericolosi, sono spesso di natura inerte ma va precisato che **per essere conferiti nelle discariche per rifiuti inerti devono rispondere alle disposizioni nazionali** vigenti in materia, contenute nel **d.m. 27 settembre 2010** "Definizione dei criteri di ammissibilità dei rifiuti in discarica (...)".

Sulla base dei contenuti del citato piano regionale e **nelle more dell'approvazione delle Linee guida regionali**, attuative dello stesso, vengono di seguito **delineati i primi criteri operativi per attuare l'attività di demolizione selettiva volta a garantire la corretta gestione dei rifiuti sia nella fase di messa in sicurezza delle sostanze pericolose eventualmente presenti**, sia nelle successive fasi aventi l'obiettivo di tutelare la qualità dei flussi di rifiuti che occorre raccogliere in modo selettivo, al fine di un successivo avvio agli operatori del recupero o, qualora non possibile, dello smaltimento

Criteria e modalità per la **demolizione selettiva** e l'avvio ad operazioni di recupero

a) Attività preliminari:

“Indagine preliminare agli interventi da attuare in fase di demolizione selettiva” -

E' necessario che venga effettuata una **indagine preliminare agli interventi da attuare in fase di demolizione, per stimare tipi, quantità e pericolosità dei rifiuti destinati ad essere rimossi**, demoliti, depositati ed allontanati dal cantiere, al fine di gestire al meglio tali operazioni e di garantire una corretta separazione delle frazioni da avviare allo smaltimento o al recupero sia nelle fasi operative di smontaggio e rimozione, sia nella fase di deposito temporaneo, la quale, in ragione degli spazi di cui necessita, deve essere valutata con particolare attenzione

In tale stima dovranno essere **puntualmente identificati i codici EER** da attribuire a tali rifiuti, secondo l'elenco contenuto nell'allegato D al decreto legislativo 152/2006 e s.m.i..

Le quantità stimate devono essere riportate nella **“Scheda A1- Demolizione selettiva” compilando la sezione “Indagine preliminare”, da presentare all'atto della richiesta o presentazione del titolo abilitativo edilizio**, sottoscritta dal professionista incaricato, al fine di dimostrare il rispetto dei criteri richiesti per l'utilizzo in fase progettuale della premialità del 5 % di cui all'articolo 5, comma 5

"Scheda A1- Demolizione selettiva"

Schema da utilizzare sia per la predisposizione della "Indagine preliminare agli interventi da attuare in fase di demolizione selettiva" che per la predisposizione della "Attestazione di avvenuta demolizione selettiva"

INDAGINE PRELIMINARE			
Codice EER	Descrizione per esteso del Codice EER	Rifiuto Pericoloso (P) o non pericoloso (NP)	Stima della Quantità, in kg

Il Professionista incaricato.....

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA DEMOLIZIONE SELETTIVA			
Quantità effettivamente prodotta, in kg	Quantità avviata a impianti di recupero, in kg	Quantità avviata a impianti di smaltimento, in kg	Quantità riutilizzata per altre funzioni, in kg

Descrizione puntuale delle eventuali discrepanze tra rifiuti e quantità dichiarati nella colonna "Indagine preliminare" e i rifiuti e le quantità attestati nella colonna "Attestazione di avvenuta demolizione selettiva":

Professionista incaricato.....

Criteria e modalità per la **demolizione selettiva e l'avvio ad operazioni di recupero**

b) *Gestione operativa delle attività legate alla demolizione selettiva:*

Le attività di demolizione selettiva comprendono anche le azioni che precedono la demolizione vera e propria delle strutture

Pertanto occorre procedere alla **rimozione e deposito in cantiere delle sostanze/rifiuti pericolosi** (o presunti tali) eventualmente presenti, quali – a titolo esemplificativo – amianto, materiali isolanti contenenti sostanze pericolose,sostanze non identificate da far analizzare e caratterizzare

Rimuovere i materiali eventualmente presenti – a titolo esemplificativo le guaine bituminose, la lana di vetro e la lana di roccia - nonché le strutture, come infissi, porte e finestre, strutture metalliche etc.; per **massimizzare il recupero, è obbligatorio selezionare almeno i flussi contenenti legno, metalli, vetro, imballaggi (per tipologia), Rifiuti da Apparecchiature Elettriche ed Elettroniche (RAEE) (per raggruppamento)**

Criteria e modalità per la **demolizione selettiva e l'avvio ad operazioni di recupero**

c) *Documentazione amministrativa - la "Attestazione di avvenuta demolizione selettiva":*

Al termine dei lavori la **documentazione da presentare dovrà comprovare l'avvenuto conferimento e relativa accettazione di ognuno dei vari tipi e carichi di rifiuti presso gli impianti di recupero o smaltimento.**

Tale **attestazione è riportata nella "Scheda A1- Demolizione selettiva"** compilando la sezione **"Attestazione di avvenuta demolizione selettiva"**, da asseverare da parte del **direttore dei lavori o altro professionista** incaricato con la comunicazione di fine lavori, accompagnata dalle copie fotostatiche conformi di ogni **"quarta copia" dei formulari di identificazione dei rifiuti** (FIR, di cui all'articolo 193 del decreto legislativo Decreto legislativo 152/2006)

Parametri tecnici relativi a interventi di **bonifica del suolo**

La normativa di riferimento per gli interventi di bonifica del suolo è il D.Lgs. 152/2006 che prevede l'attivazione di **procedure finalizzate a garantire la messa in sicurezza, la caratterizzazione e la bonifica**

Il procedimento amministrativo e tecnico considera pertanto, per ogni sito, più fasi, che si rivelano **generalmente molto onerose, non solo in termini di risorse, ma anche di tempistica**

E' insito in questa fattispecie di interventi un significativo **grado di incertezza che permane sino alla conclusione delle attività di bonifica e che non agevola la progettazione di successivi scenari che comportino un pieno recupero e riutilizzo delle aree**. Infatti, l'eventuale mancata bonifica di un'area contaminata comporta un'inibizione di fruizione della stessa a discapito dell'utilizzo di aree non interessate da problematiche ambientali che potrebbero invece essere destinate ad una pluralità di utilizzi

Parametri tecnici relativi a interventi di **bonifica del suolo**

Gli obiettivi di bonifica, ove definiti dall'analisi di rischio ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006, sono individuati anche in funzione dell'utilizzo dell'area a seguito della bonifica; talvolta, possono permanere vincoli e limitazioni di utilizzo

Visti quindi gli aspetti di **problematicità evidenziati** e la frequenza con la quale gli interventi di riuso e riqualificazione di siti produttivi dismessi possono incorrere in condizioni che richiedono azioni di bonifica, al fine di **riconoscere il maggiore onere che grava sull'operatore si è ritenuto utile individuare elementi incentivanti per un concreto recupero e riutilizzo di aree contaminate, che in parte compensino tale onere**

Il requisito per l'applicazione della premialità è determinato dalla **condizione che al momento della richiesta del titolo edilizio, il lotto di intervento sia classificato, anche in parte, quale area inquinata che deve essere assoggettata alle procedure finalizzate a garantire la messa in sicurezza, la caratterizzazione e la bonifica, ai sensi della normativa di riferimento (D.Lgs. 152/2006) ed essere inserita nell'anagrafe regionale dei siti contaminati, di cui alla parte IV, Titolo V, del D.Lgs. 152/2006**

La documentazione attestante il possesso del requisito dovrà essere presentata all'atto della presentazione del titolo abilitativo edilizio, sottoscritta dal professionista incaricato

Criteria per comprovare la rispondenza dei materiali utilizzati derivati da **materie prime secondarie provenienti dal riciclo**

La l.r. 16/2018, **in linea con quanto già previsto dalle norme di settore in materia pubblica**, fermo restando il rispetto di tutte le norme vigenti e di quanto previsto dalle specifiche norme tecniche di prodotto, **opera per integrare le esigenze di sostenibilità ambientale anche negli interventi di edilizia privata**, allo scopo di ridurre l'impatto ambientale sulle risorse naturali e di **aumentare l'uso di materiali riciclati aumentando così il recupero dei rifiuti** in analogia con quanto previsto dal **DM 11 ottobre 2017** *"Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici"*, attuativi del Piano d'Azione Nazionale sul Green Public Procurement - PAN GPP - per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della Pubblica Amministrazione

Criteri per comprovare la rispondenza dei materiali utilizzati derivati da **materie prime secondarie provenienti dal riciclo**

A tal fine all'articolo 10, comma 5 sono previsti **incrementi fino al 10% del volume o della superficie totale esistente in caso di utilizzo di manufatti o materiali da costruzione derivati da materie prime secondarie provenienti dal riciclo** in misura pari ad almeno il 20 % sul peso totale dell'edificio in progetto, escluse le strutture portanti.

Per ottenere la premialità consentita:

1. all'atto della richiesta o presentazione del titolo abilitativo edilizio per attestare la corretta previsione di % in peso di materia recuperata o riciclata nei materiali utilizzati, deve essere compilata la seguente documentazione attestante il possesso del requisito:

“Scheda A2- Materiali certificati eco-compatibili” che quantifichi il peso del materiale utilizzato derivante da riciclo per la ricostruzione rispetto al peso totale dei materiali utilizzati per l'edificio, escluse le strutture portanti

La metodologia di calcolo da applicare è descritta nella Scheda A2 stessa

"Scheda A2- Materiali certificati eco-compatibili"

Scheda A2 - Tabella Materiali certificati eco-compatibili

FASE DI PROGETTO

Valore RP - Rapporto percentuale tra il peso $P_{r_{tot}}$ [kg] dei materiali riciclati e il peso totale P_{tot} [kg] dei materiali impiegati nell'intervento (inserire valore --->)

%

Tabella riassuntiva dei calcoli eseguiti

	Peso materiale P_i [Kg]	Percentuale materiale riciclato R_j [%]	Peso materiale riciclato P_{r_j} [m ³]
Nome materiale			



Peso complessivo materiali P_{tot}	
Peso complessivo materiali riciclati ($P_{r_{tot}}$)	
Rapporto percentuale tra il peso $P_{r_{tot}}$ [kg] dei materiali riciclati e il peso totale P_{tot} [kg] dei materiali impiegati nell'intervento	

Il Professionista incaricato _____

Scheda A2 - Tabella Materiali certificati eco-compatibili

FASE DI COSTRUZIONE

Valore RP - Rapporto percentuale tra il peso $P_{r_{tot}}$ [kg] dei materiali riciclati e il peso totale P_{tot} [kg] dei materiali impiegati nell'intervento (inserire valore --->)

%

Tabella riassuntiva dei calcoli eseguiti

	Peso materiale P_i [Kg]	Percentuale materiale riciclato R_j [%]	Peso materiale riciclato P_{r_j} [m ³]	Nome allegato che comprova la percentuale di materiale riciclato secondo le specificazioni del punto II.
Nome materiale				



Peso complessivo materiali P_{tot}	
Peso complessivo materiali riciclati ($P_{r_{tot}}$)	
Rapporto percentuale tra il peso $P_{r_{tot}}$ [kg] dei materiali riciclati e il peso totale P_{tot} [kg] dei materiali impiegati nell'intervento	

Il direttore dei lavori o il professionista incaricato _____

Criteria per comprovare la rispondenza dei materiali utilizzati derivati da **materie prime secondarie provenienti dal riciclo**

2. con la comunicazione di **ultimazione dei lavori, per attestare l'effettivo utilizzo di materiali da costruzione** derivanti da materie prime secondarie provenienti da riciclo, **è allegato, dal direttore dei lavori o altro professionista incaricato, l'elenco dei componenti edilizi costituiti, anche parzialmente, da materie recuperate o riciclate e la relativa percentuale di materia riciclata** dimostrata tramite una delle seguenti opzioni:

- una dichiarazione ambientale di prodotto di Tipo III (EPD), conforme alla norma UNI EN 15804 e alla norma ISO 14025, come EPDItaly o equivalenti;
- una certificazione di prodotto rilasciata da un organismo di valutazione della conformità che attesti il contenuto di riciclato attraverso l'esplicitazione del bilancio di massa come ReMade in Italy®, Plastica Seconda Vita o equivalenti;
- una certificazione di prodotto rilasciata da un organismo di valutazione della conformità che attesti il contenuto di riciclato attraverso l'esplicitazione del bilancio di massa che consiste nella verifica di una dichiarazione ambientale autodichiarata (asserzione ambientale), conforme alla norma ISO 14021.