

**TESTO COORDINATO DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE  
N. 1531 DEL 25 GIUGNO 2010 CON LE MODIFICHE APPORTATE CON LE  
DELIBERAZIONI N. 1427 DEL 1° LUGLIO 2011, N. 1858 DEL 26 AGOSTO 2011 E N. 2712  
DEL 20 DICEMBRE 2013**

**Determinazione degli indici edilizi volti a favorire l'uso di tecniche di edilizia sostenibile, anche per il calcolo del contributo di concessione, ai sensi dell'articolo 86 della legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1, come modificato con l'articolo 1 della legge provinciale 3 marzo 2010, n. 4, nonché approvazione del modello di domanda, della documentazione da presentare e altre disposizioni attuative ai fini del riconoscimento delle agevolazioni urbanistiche previste dall'articolo 15 della legge provinciale n. 4 del 2010 medesima.**

Il Relatore comunica:

con l'articolo 1 della legge provinciale 3 marzo 2010, n. 4, con il quale è stato modificato l'articolo 86 della legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1, sono state previste misure specifiche per favorire l'uso di tecniche di edilizia sostenibile, introducendo standard minimi di scomputo dagli indici edilizi previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale nonché premi volumetrici per gli edifici che presentano livelli di prestazione energetica superiori a quelli obbligatori previsti dal regolamento di attuazione del Capo I del Titolo IV della predetta legge provinciale n. 1 del 2008, approvato con decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg.

Le disposizioni sopra richiamate hanno la funzione di consentire l'immediata applicazione di misure di incentivazione per la diffusione dell'edilizia sostenibile, in attesa dell'approvazione da parte dei comuni di eventuali misure più favorevoli. In particolare, il comma 3 dell'articolo 86 prevede che con deliberazione della Giunta Provinciale, sentito il Consiglio delle Autonomie Locali, sono stabiliti indici edilizi volti a favorire

- a) è garantito lo scomputo dagli indici edilizi delle murature perimetrali degli edifici, dei solai e di altri elementi costruttivi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche; nel caso di edifici di nuova costruzione, tali opere sono computate per la determinazione della distanza, ma non per la determinazione dell'altezza;
- b) per gli edifici che presentano livelli di prestazioni energetiche superiori a quelli obbligatori previsti dal regolamento di attuazione di questo capo, oltre allo scomputo dagli indici previsto dalla lettera a), è riconosciuto un incremento volumetrico, anche per il calcolo degli altri indici edilizi, determinato in rapporto alla qualità del livello di prestazione, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze; questa lettera non si applica agli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo;
- c) per gli interventi realizzati nel rispetto degli indici massimi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, in alternativa all'incremento volumetrico previsto nella lettera b), è prevista la facoltà di richiedere la riduzione del contributo di concessione in misura pari alla somma dovuta per l'incentivo volumetrico; in caso di richiesta dell'incremento volumetrico previsto nella lettera b), presentata successivamente all'ottenimento della riduzione del contributo di concessione, il riconoscimento dell'incremento volumetrico è subordinato al pagamento di un importo corrispondente alla somma determinata a titolo di riduzione del contributo di concessione, maggiorato degli interessi legali.

Il comma 3 bis dell'articolo 86 dispone altresì che le agevolazioni individuate con la deliberazione della Giunta provinciale prevista dal comma 3 si applicano anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali vigenti, se le stesse risultano più favorevoli. In ogni caso le agevolazioni previste dal comma 3 si computano anche in aggiunta ad eventuali incrementi degli indici edilizi già previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali per fattispecie diverse da quelle previste dal comma 3. Qualora gli strumenti urbanistici e i regolamenti comunali prevedano agevolazioni corrispondenti a quelle di cui al comma 3, resta ferma l'applicazione delle misure comunali più favorevoli.

Le agevolazioni previste nel comma 3, lettera a), si applicano anche agli edifici che presentano livelli di prestazione energetica obbligatori.

Il comma 3 ter dell'articolo 86 ha previsto altresì dei criteri di scomputo degli indici edilizi immediatamente applicabili in attesa della deliberazione della Giunta provinciale prevista dal comma 3. Ne consegue che in seguito all'approvazione del presente provvedimento cessano di applicarsi le disposizioni del predetto comma 3 ter che si intendono sostituite dalle corrispondenti disposizioni di questa deliberazione.

Ai fini dell'attuazione delle disposizioni sopra richiamate, nell'Allegato 1 alla presente deliberazione, che ne costituisce parte integrante, sono riportati i criteri di scomputo dagli indici edilizi di cui alla lettera a) del comma 3 dell'articolo 86. I predetti criteri sostituiscono, a decorrere dalla data di pubblicazione del presente provvedimento nel Bollettino ufficiale della Regione, le disposizioni transitorie di cui al comma 3 ter dell'articolo 86.

Con l'Allegato 2 al presente provvedimento, che ne costituisce parte integrante, sono determinati gli incrementi volumetrici ovvero, qualora gli strumenti di pianificazione territoriale dei comuni utilizzino in luogo del volume l'indice della superficie, le superfici equivalenti, differenziati in rapporto alla qualità del livello di prestazione energetica, per gli edifici che presentano prestazioni energetiche superiori a quella obbligatoria di cui alla tabella riportata nell'Allegato B del citato decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg., fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze e la non applicazione della misura agli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo. I predetti incentivi si applicano in aggiunta agli indici edilizi massimi consentiti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti comunali, fatte salve eventuali disposizioni comunali in materia di incentivazione dell'edilizia sostenibile più favorevoli.

Si precisa che la tabella dell'Allegato 2 prevede misure differenziate delle agevolazioni volumetriche in relazione a tre distinte tipologie di intervento:

- a) **nuovi edifici e riqualificazioni energetiche complessive;**
- b) sostituzioni edilizie e demolizioni con ricostruzione;
- c) sostituzioni edilizie e demolizioni con ricostruzione nell'ambito delle misure di riqualificazione degli edifici esistenti di cui all'articolo 15 della legge provinciale n. 4 del 2010, di seguito specificate.

**Per riqualificazione energetica complessiva si intende l'esecuzione di una serie di interventi in grado di elevare la prestazione energetica dell'edificio ovvero di corpi di fabbrica funzionalmente autonomi dello stesso edificio alle classi di cui all'Allegato 2 al presente provvedimento, fermo restando che gli incrementi volumetrici si applicano solo ai progetti che prevedano la riqualificazione dell'intero edificio ovvero dell'intero corpo di fabbrica funzionalmente autonomo dello stesso edificio, indipendentemente dalla qualificazione dell'intervento sotto il profilo edilizio ai sensi dell'articolo 99 della legge urbanistica**

provinciale, essendo conseguentemente esclusi gli interventi riguardanti solo alcune unità immobiliari.

Si precisa che per i fini di cui alla presente deliberazione si fa riferimento alla classe energetica dell'intero edificio ovvero dell'intero corpo di fabbrica funzionalmente autonomo dello stesso edificio, determinata come media della classe energetica delle singole unità immobiliari. A tal fine negli elaborati tecnici richiesti per il calcolo della prestazione energetica da allegare alla domanda di concessione edilizia o alla denuncia d'inizio di attività, ai sensi dell'articolo 4, comma 6, del regolamento sulla certificazione energetica (decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg.), la somma dei prodotti della prestazione per la superficie delle singole unità immobiliari sarà divisa dalla somma delle superfici utili riscaldate, come risulta dallo schema esemplificativo riportato nell'Allegato 2 alla presente deliberazione. Ai predetti fini, per superficie utile riscaldata si intende la superficie utile netta di un edificio relativa agli ambienti riscaldati. Il valore derivante da questa operazione costituisce la classe energetica media dell'intero edificio. La classe media sarà attestata a conclusione dei lavori, anche per le verifiche comunali concernenti la presenza dei requisiti prescritti, dal certificatore abilitato a rilasciare l'attestazione energetica delle singole unità immobiliari, ai sensi del richiamato regolamento sulla certificazione energetica.

Se gli interventi finalizzati ad ottenere prestazioni energetiche superiori a quella obbligatoria sono effettuati nel rispetto degli indici edilizi massimi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, in luogo dell'incremento volumetrico si applica la riduzione del contributo di concessione prevista dalla lettera c) del comma 3 dell'articolo 86.

L'articolo 15 della legge provinciale n. 4 del 2010 prevede altresì una misura straordinaria di agevolazione per la riqualificazione architettonica degli edifici esistenti. Gli interventi di riqualificazione devono riguardare edifici residenziali di almeno 15 anni, che non ricadono negli insediamenti storici o fra i beni ambientali e/o culturali. L'intervento deve interessare l'intero edificio e prevedere la sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione, come definiti dall'articolo 99, comma 1, lettere f) e g), della legge urbanistica provinciale, **ivi compresi gli interventi di parziale demolizione e successiva ricostruzione – sempre che le demolizioni interessino una parte prevalente dell'edificio ed il progetto preveda una riqualificazione complessiva ed organica dell'intero edificio** – da attuarsi anche mediante la ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti e mediante la modifica dell'area di sedime e delle sagome degli edifici originari, anche su lotto diverso da quello originario purché soggetto alla medesima destinazione di zona, riconoscendo un incremento della volumetria esistente in misura del 15 per cento. L'aumento si somma all'incremento volumetrico ottenibile con gli interventi in materia di risparmio energetico sopra citati.

Un ulteriore beneficio volumetrico del 10 per cento viene attribuito qualora l'intervento di riqualificazione architettonica assicuri l'assegnazione di alloggi in affitto a canone moderato.

L'articolo 15, comma 8, della l.p. 4/2010 prevede che i soggetti interessati devono presentare apposita domanda di intervento entro 12 mesi dall'entrata in vigore della legge agli uffici territoriali del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia. Tali uffici trasmetteranno copia del progetto al Comune per l'espressione del relativo parere previsto dalle norme richiamate.

Il comma 15 dell'articolo 15 citato prevede che con deliberazione della Giunta provinciale possono essere formulate direttive per l'applicazione dell'articolo medesimo e, se necessario, possono essere ridefiniti i termini da esso previsti.

Considerato che le indicazioni per la presentazione delle domande vengono fornite con la presente deliberazione a distanza di alcuni mesi dall'entrata in vigore della legge provinciale n. 4 del 2010, si ritiene opportuno prorogare con il presente provvedimento in termine per la presentazione delle domande, dal 5 marzo 2011, coincidente con quello inizialmente previsto dall'articolo 15 della l.p. 4/2010, al **31 dicembre 2014**.

Ai fini di agevolare la presentazione delle domande e di assicurare una adeguata omogeneità sulle modalità della loro presentazione ed in merito alla documentazione da allegare alle domande medesime, nell'Allegato 3 al presente provvedimento è riportato il modello di domanda da utilizzare ed è indicata la documentazione da presentare alle strutture periferiche del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio.

Ai fini dell'applicazione dell'articolo, si precisa che l'incremento volumetrico previsto dal comma 2 (pari al 15 per cento, elevabile al 25 per cento in caso della stipula con il comune della convenzione per la realizzazioni di alloggi a canone moderato) può essere applicato solo con riferimento alla "volumetria esistente" dell'edificio o complesso di edifici interessati dal progetto di riqualificazione, con la conseguenza che l'incremento volumetrico previsto dalla nuova disposizione provinciale è alternativo e non è cumulabile con eventuali incrementi volumetrici già previsti dai piani regolatori generali. Ne consegue che, ove i piani regolatori generali prevedano già possibili incrementi volumetrici, si applicherà la misura più favorevole. Resta invece ferma la possibilità di avvalersi della misura provinciale ai fini dell'approvazione di progetti di demolizione e ricostruzione di edifici, anche su lotto diverso da quello originario purché soggetto alla medesima destinazione di zona, ai sensi del comma 2 dell'articolo 15, in deroga alle norme dei PRG che non ammettono la demolizione e ricostruzione degli edifici.

**Per la determinazione del volume residenziale di cui al comma 6, lettera b), dell'articolo 15, si fa riferimento al volume degli alloggi comprensivi degli accessori (W.C., ripostigli, disimpegni, ecc.), dei vani scala, delle cantine, dei depositi, delle autorimesse ed in generale di tutti gli accessori pertinenziali alla parte residenziale. La ricostruzione su lotto diverso da quello originario previsto dal comma 2 dell'articolo 15, fermo restando il vincolo della medesima destinazione di zona, deve riguardare, di norma, lotti contigui. In via eccezionale lo spostamento su lotti non contigui può formare oggetto di parere favorevole da parte del comune qualora assuma valore compensativo ai fini del perseguimento di rilevanti interessi di riqualificazione dell'area ove è localizzato l'edificio esistente.**

Si ribadisce altresì, come già precisato in merito alla tabella di cui all'Allegato 2 concernente gli incrementi volumetrici previsti dal comma 3 dell'articolo 86, che nel caso di progetti di riqualificazione presentati ai sensi del citato articolo 15 che presentino anche i requisiti per beneficiare dei predetti incrementi volumetrici di cui all'articolo 86, l'incremento volumetrico riconosciuto ai sensi del medesimo articolo 15 si somma a quello previsto per tale misura dalla tabella dell'Allegato 2.

I progetti possono essere approvati anche in deroga alle norme dei piani regolatori generali, purché ottengano il parere favorevole del comune competente, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalle disposizioni regolamentari di attuazione dell'articolo 58 della legge urbanistica provinciale. Il progetto di riqualificazione può riguardare anche solo la deroga alle norme dei piani regolatori generali che non ammettono la sostituzione edilizia o la demolizione con ricostruzione, non costituendo condizione necessaria la richiesta di aumento di volume.

Nel caso di varianti ai progetti approvati ai sensi dell'articolo 15 della legge provinciale n. 4 del 2010, la relativa approvazione è soggetta all'intero procedimento di approvazione prevista dal

citato articolo, fatte salve le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 107 della legge provinciale n. 1 del 2008.

Sui contenuti della presente deliberazione, con nota del Presidente della Provincia di data 11 maggio 2010, prot. n. 110130/A030-1.1 è stato chiesto il parere del Consiglio delle autonomie locali, che si è espresso favorevolmente con nota di data 22 giugno 2010.

Ciò premesso, il relatore propone l'approvazione della presente deliberazione.

#### La Giunta provinciale

- vista la legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1;
- vista la legge provinciale 3 marzo 2010, n. 4;
- visto l'articolo 86 della legge provinciale n. 1 del 2008, come modificato con l'articolo 1 della legge provinciale n. 4 del 2010;
- visto il decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg;

ad unanimità di voti, legalmente espressi,

#### d e l i b e r a

- 1) di stabilire, a termini dell'articolo 86 della legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1, come modificato con l'articolo 1 della legge provinciale 3 marzo 2010, n. 4, secondo quanto precisato in premessa:
  - a) i criteri di computo dagli indici edilizi di cui alla lettera a) del comma 3 dell'articolo 86 medesimo, secondo quanto riportato nell'Allegato 1 alla presente deliberazione, che ne costituisce parte integrante. I predetti criteri sostituiscono, a decorrere dalla data di pubblicazione del presente provvedimento nel Bollettino ufficiale della Regione, le disposizioni transitorie di cui al comma 3 ter dell'articolo 86;
  - b) gli incrementi volumetrici ovvero delle superfici equivalenti, differenziati in rapporto alla qualità del livello di prestazione energetica, applicabili agli edifici che presentano prestazioni energetiche superiori a quella obbligatoria di cui alla tabella riportata nell'Allegato 2 del citato decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg, fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze e la non applicazione della misura agli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, secondo quanto precisato nell'Allegato 2 alla presente deliberazione e nella relativa Tabella. I predetti incentivi si applicano ad incremento degli indici edilizi massimi consentiti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti comunali, fatte salve eventuali disposizioni comunali in materia di incentivazione dell'edilizia sostenibile più favorevoli;
  - c) la riduzione del contributo di concessione prevista dalla lettera c) del comma 3 dell'articolo 86, in luogo degli incrementi di cui alla lettera b), se gli interventi sugli edifici finalizzati ad ottenere prestazioni energetiche superiori a quella obbligatoria sono effettuati nel rispetto degli indici edilizi massimi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) di approvare altresì, a termini dell'articolo 15 della legge provinciale n. 4 del 2010 e secondo quanto precisato in premessa, il modello di domanda da utilizzare ed la documentazione da presentare alle strutture periferiche del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio per l'approvazione dei progetti di riqualificazione architettonica e ambientale nonché le indicazioni applicative dell'articolo richiamato, riportati nell'Allegato 3 alla presente deliberazione;
- 3) di pubblicare il presente provvedimento nel Bollettino ufficiale della Regione;

- 4) di stabilire che le disposizioni di cui al punto 1), di questo dispositivo, concernenti l'articolo 86 della legge provinciale n. 1 del 2008, come modificato con l'articolo 1 della legge provinciale n. 4 del 2010, si applicano:
- a) alle domande di concessione edilizia e DIA presentare dopo la data della pubblicazione di questo provvedimento nel Bollettino ufficiale della Regione; nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, classificati o classificabili nella categoria energetica obbligatoria prevista dalla tabella riportata nell'Allegato B del decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg, o superiore, purché il progetto preveda il passaggio ad una categoria energetica comunque superiore, il premio volumetrico è pari alla differenza fra la percentuale prevista per la categoria iniziale e quella prevista dal progetto calcolata sul volume riscaldato esistente;
  - b) a varianti a concessioni edilizie e denunce di inizio di attività, presentate dopo la data di cui alla lettera a). In caso di incrementi volumetrici, la variante deve prevedere il passaggio ad una categoria energetica superiore a quella obbligatoria prevista dalla tabella riportata nell'Allegato B del decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg.. Se il progetto originariamente autorizzato prevede già una classe energetica superiore a quella obbligatoria, il premio volumetrico è riconosciuto nella misura pari alla differenza fra la percentuale prevista per la categoria energetica obbligatoria e quella raggiunta con la variante;**
  - c) per le varianti di cui alla precedente lettera b) possono essere riconosciuti solamente gli incrementi volumetrici di cui all'articolo 86, comma 3, lettera b), della legge urbanistica provinciale; resta esclusa, pertanto, la possibilità di richiedere retroattivamente la riduzione del contributo di concessione già pagato mediante la sua restituzione, parziale o totale, da parte del comune, ai sensi del comma 3, lettera c), del medesimo articolo 86;**
- 5) di stabilire che le disposizioni di cui al punto 2) di questo dispositivo, concernenti l'articolo 15 della legge provinciale n. 4 del 2010, si applicano alle domande di concessione edilizia e DIA presentare dopo la data di pubblicazione di questo provvedimento nel Bollettino ufficiale della Regione;
- 6) di rideterminare il termine per la presentazione delle domande per ottenere le agevolazioni di cui al punto 2), fissandolo al **31 dicembre 2014**, ai sensi dell'articolo 15, comma 8, della legge provinciale n. 4 del 2010.