

2013 comune di RECALE

schede tecniche esemplificative per l'applicazione del Piano Casa

PIANO CASA CAMPANIA

L.R. n. 19 del 28.12.2009

La legge regionale 28 dicembre 2009, n.19, è lo strumento legislativo attraverso il quale la Regione Campania ha attuato i contenuti dell'Intesa Stato-Regioni ed Enti locali, sancita in data 1.04.2009, concernente le "misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia", genericamente definita "piano casa".

L'intesa sanciva la volontà comune di indicare al legislatore regionale tre differenti finalità. La prima, volta a "favorire le iniziative rivolte al rilancio dell'economia", la seconda indirizzata a "rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie", la terza diretta ad "introdurre incisive misure di semplificazione procedurali dell'attività edilizia".

Sulla scorta di ciò, il provvedimento approvato dalla Regione Campania sottende una strategia dichiarata di rilancio dell'economia mediante la riqualificazione e la trasformazione edilizia ed urbanistica, associata alla prevenzione del rischio sismico nonché alla semplificazione amministrativa relativamente però alla sola L.R. n.16/2004.

In concreto, oltre alle due tipologie edilizie d'intervento previste dall'Intesa (ampliamento volumetrico e demolizione con ricostruzione ampliata), il provvedimento regionale introduce anche taluni interventi di valenza urbanistica riguardanti la riqualificazione delle aree urbane degradate (art.7). Tale innovazione, rispetto alle altre leggi regionali approvate, rappresenta la vera novità capace, per i comuni interessati da una consistente carenza abitativa, di rispondere sia alla esigenza di edilizia residenziale a prezzo calmierato, da realizzare secondo innovativi requisiti energetico - ambientali, che ad una maggiore opportunità di rilancio dell'economia nel settore edilizio.

Il testo licenziato, però, accanto a felici intuizioni sconta la presenza di alcune ambiguità, dovute anche al travagliato iter di approvazione, tali da generare differenti interpretazioni e quindi il forte dubbio, da parte degli operatori, circa la possibilità di registrare un reale impulso per il rilancio delle economie locali legate al settore edilizio.

Al fine, quindi, di agevolare su tutto il territorio provinciale le opportunità offerte dalla legge fino al giugno 2011, l'Ance di Benevento, gli Ordini degli Architetti e degli Ingegneri, ed il Collegio dei Geometri della provincia di Benevento, insieme ai rappresentanti del Comune capoluogo, hanno costituito un Comitato Tecnico di Indirizzo.

Il Comitato ha portato avanti un percorso condiviso di approfondimento del testo vigente per rendere più agevole la lettura del provvedimento legislativo in esame e, al contempo, offrire una interpretazione ragionata degli aspetti normativi di dubbia comprensione.

Il Comitato Tecnico di Indirizzo

INTERVENTI STRAORDINARI DI AMPLIAMENTO (art. 4)

LE ZONE

Occorre in via preliminare verificare che l'immobile si trovi in una zona nella quale è possibile intervenire. Condizione indispensabile per l'attuazione degli interventi è che il Comune sia dotato di strumento urbanistico generale.

Sono escluse:

1. le aree individuate dall'art. 3 della legge:

- le aree individuate come "zona territoriale omogenea A" dallo strumento urbanistico comunale;
- le aree di inedificabilità assoluta ossia di divieto di modificazione e trasformazione;
- le aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali, fluviali ai sensi della vigente normativa in materia paesaggistica ed ambientale e secondo le disposizioni vigenti degli atti di programmazione e pianificazione territoriale e locale;
- le aree di riserva integrale (zona A) e le aree di riserva generale (zona B) dei parchi nazionali e regionali anche in assenza del rispettivo piano ma in presenza delle misure di salvaguardia;
- le aree sottoposte a vincoli a tutela ed interesse della difesa militare e della sicurezza interna;
- le aree dichiarate a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata. Tale dichiarazione deve essere contenuta nei piani di bacino o nelle indagini geologiche allegate ai piani territoriali generali o di settore, regionali e provinciali nonché allo strumento urbanistico comunale.

2. Le aree individuate dal Comune con delibera di Consiglio Comunale¹.

GLI EDIFICI

L'intervento non è consentito:

- su edifici privi del relativo accatastamento o per i quali al momento della richiesta dell'ampliamento non sia in corso la procedura di accatastamento;
- sugli edifici realizzati in assenza o in difformità² del titolo abilitativo; fanno eccezione quegli edifici contenenti unità abitative destinate a **prima casa**³ per i quali sia stata rilasciata la concessione in sanatoria o l'accertamento di conformità o per i quali sia stata presentata istanza di condono dagli interessati se aventi diritto, nei termini previsti dalla normativa vigente e siano state versate le somme prescritte; non sono dunque ammesse istanze per l'intervento di ampliamento contestualmente alla richiesta di sanatoria.
- definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici (Piani Urbanistici Comunali, Piani Regolatori Generali, Piani di Fabbricazione, Piani Urbanistici Attuativi, Regolamenti Urbanistici Comunali, Atti di Programmazione degli Interventi, ecc);
- su edifici in costruzione con permesso di costruire in corso di validità, per i quali, alla data di entrata in vigore della L.R. 19/2009, non sia stata comunicata l'ultimazione dei lavori.

Occorre controllare che l'edificio rientri in **una delle seguenti tipologie**:

¹ **non sono consentiti** gli interventi straordinari di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, ferme restando le esclusioni previste dall'art. 3 della legge.

² Cfr. artt. 31 e 32 del D.P.R. 380/2001.

³ Per **prima casa** si intende l'edificio contenente unità abitative nelle quali i richiedenti hanno la loro residenza anagrafica.

- edifici residenziali⁴ unifamiliari e bifamiliari (a prescindere dalla cubatura)
- edifici residenziali composti da non più di due piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto (a prescindere dalla cubatura);
- edifici di qualsiasi tipologia (residenziali e non residenziali) con volumetria non superiore a 1000 mc.

LA MISURA DELL'AMPLIAMENTO

L'ampliamento è consentito **fino al 20%** della volumetria esistente (residenziale e non residenziale)⁵, cioè della volumetria lorda già edificata⁶. La volumetria lorda da assentire non comprende le cubature necessarie a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia⁷.

⁴ Per **edifici residenziali** si intendono :

- quelli interni al centro abitato con destinazione d'uso residenziale prevalente , in cui, cioè, almeno il 70% della superficie è utilizzata come abitazione;
- gli edifici rurali, anche se destinati solo parzialmente ad uso abitativo.

(art. 2 comma 1 lettera b) L.R. 19/2009).

⁵ Si precisa che nel caso di **edifici rurali**, possono essere computati ai fini volumetrici anche le pertinenze agricole; si ritiene però che l'ampliamento del 20% debba essere adibito a residenza e pertinenza in quantità direttamente proporzionale alle volumetrie residenziali e pertinenziali esistenti.

⁶ Per **volumetria esistente** si intende la volumetria lorda già edificata ai sensi della normativa vigente alla data di entrata in vigore della legge regionale (art. 2 comma 1 lettera e) L.R. 19/2009)

⁷ Si riportano di seguito il commi 1 e 2 dell'art. 11 del **D.L. 30 maggio 2008, n. 115** recante "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE", che introduce la possibilità di **scomputare il volume e le superfici extra di muri e solai** in nuovi edifici a migliorato isolamento termico e **la deroga alle normative sulle distanze ed altezze degli edifici esistenti** oggetto di interventi di riqualificazione energetica.

Art. 11: Semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione, **lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica** previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, **non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi**, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti e' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della

Il 20% va calcolato sull'intero edificio, per cui, se l'edificio è frazionato tra più proprietari, ognuno potrà usufruire del bonus solo per la propria parte ed in percentuale rispetto ad essa.

Non sono ammessi ampliamenti separati rispetto al corpo di fabbrica principale, cioè che non siano funzionalmente collegati ad esso.

Si ritiene che non sia consentito il frazionamento delle unità immobiliari originariamente esistenti per i primi cinque anni dalla data di comunicazione di ultimazione dei lavori di ampliamento.

LE DISTANZE MINIME E LE ALTEZZE MASSIME – I RAPPORTI DI VICINATO

E' richiesto il rispetto delle **distanze legali minime** e delle **altezze massime**⁸ degli edifici previste dalla normativa vigente e dagli strumenti urbanistici generali⁹.

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

2. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, **e' permesso derogare**, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, **in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.** La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

⁸ Per **distanze minime** e **altezze massime dei fabbricati** si intendono quelle previste dagli strumenti urbanistici generali o, in assenza, quelle definite dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (art. 2, comma 1, lettera h). Si rammenta che la sopraelevazione dell'edificio deve sottostare al regime delle norme vigenti al momento della sopraelevazione e non a quello della costruzione originaria.

⁹ Cfr. nota 7.

Per l'intervento di ampliamento la legge regionale opera in deroga allo strumento urbanistico vigente, ma comunque non incide sui normali **rapporti di vicinato** regolati dalle norme del Codice Civile. Vanno, dunque, osservati i regolamenti condominiali e richieste le dovute autorizzazioni agli altri condomini.

Si ritiene, inoltre, che vadano comunque rispettate le norme a tutela del decoro architettonico.

IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso dell'edificio oggetto dell'intervento di ampliamento. Sono però ammesse due eccezioni:

- per gli **edifici a prevalente destinazione residenziale** è consentito il cambio di destinazione d'uso da volumetria esistente non residenziale a volumetria residenziale, per una quantità massima del 20% della volumetria esistente (residenziale e non residenziale), in alternativa all'ampliamento;
- limitatamente alle sole **zone agricole**, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, non connessi a trasformazioni fisiche, per uso residenziale della famiglia del proprietario del fondo agricolo o per attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola¹⁰. Si ritiene comunque che l'intervento di mutamento di destinazione d'uso debba essere considerato, anche in questo caso, in alternativa all'ampliamento del 20%.

Per gli edifici residenziali e loro frazionamento sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi della L.R. 19/2009, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano trascorsi almeno **cinque anni** dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

¹⁰ La legge non individua limiti estensivi che contengano la possibilità di cambiare la destinazione d'uso degli immobili siti in zona agricola, ma rapporta tale possibilità alle esigenze abitative del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo o alle necessità dell'azienda agricola. E' dunque necessario comprovare tali esigenze in base alla consistenza del nucleo familiare o all'attività aziendale. Per la definizione della cubatura massima per la quale è consentito il mutamento di destinazione d'uso si rimanda all'art. 3 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

OBBLIGHI

E' obbligatorio:

- l'utilizzo di tecniche costruttive innovative i cui parametri obbligatori sono quelli stabiliti dalla normativa vigente e dagli atti di indirizzo regionali¹¹ (vedi allegato 2); tale obbligo deve essere esteso a tutto l'edificio oggetto dell'intervento di ampliamento.

¹¹ Normativa di riferimento per il risparmio energetico:

- **Decreto legislativo 29 marzo 2010 n. 56** - Modifiche ed integrazioni al decreto 30 maggio 2008, n. 115, recante attuazione della direttiva 2006/32/CE, concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e recante abrogazioni della direttiva 93/76/CEE.
- **Decreto del Presidente della Repubblica n. 59 del 02/04/2009**- regolamento di attuazione dell'art. 4 comma1, lett. a) e b) del D. Lgs 192/2005 concernente l'attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia – e dell'art. 1 comma 288, della L. 244/2007
- Decreto Legislativo n.112 del 25/6/2008 sulle misure necessarie e urgenti per attuare l'efficientamento e la diversificazione delle fonti di energia.
- **Decreto Legislativo n. 115 del 30/5/2008** sull'attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE
- Decreto del Ministero dello Sviluppo economico n.37 del 22/1/2008 sulle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici
- Legge n. 244 del 24/12/2007 – Finanziaria 2008 (Compendio dei provvedimenti in materia di energia)
- Agenzia delle Entrate – Circolare 46/E del 19/7/2007 sulla disciplina fiscale degli incentivi per gli impianti fotovoltaici in “Conto Energia”
- Decreto Legislativo del 19/2/2007 sui criteri e le modalità per incentivare la produzione di energia elettrica da impianti solari fotovoltaici, in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387
- Decreto Legislativo n.20 dell'8/2/2007 sulla promozione della cogenerazione ad alto rendimento di calore ed energia.
- **Decreto Legislativo n. 311 del 29/12/2006** – Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia.
- Decreto Legislativo del 6/2/2006 sui criteri e le modalità per incentivare la produzione di energia elettrica da impianti solari fotovoltaici, in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387
- **Decreto Legislativo n. 192 del 19/8/2005** sull'attuazione della Direttiva del Parlamento europeo 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia e relativo Allegato
- Decreto Legislativo del 28/7/2005 criteri per l'incentivazione della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici
- Legge n. 239 del 23/8/2004 sul riordino del settore energetico, nonché delega al Governo per il riassetto delle disposizioni vigenti in materia di energia
- Decreto Legislativo n. 387 del 29/12/2003 volto a promuovere un maggior contributo delle fonti energetiche rinnovabili alla produzione di elettricità'
- **Direttiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16/12/2002 sul rendimento energetico nell'edilizia**
- Legge costituzionale n.3 del 18/10/2001: modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione
- Direttiva 2001/77/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/9/2001 sulla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità
- Decreto Legislativo n. 79 del 16/3/1999 sull'attuazione della direttiva 96/92/CE recante norme comuni per il mercato interno dell'energia elettrica
- **Legge n. 10 del 9/1/1991** sulle norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia

Atti di indirizzo regionali:

- l'iscrizione alla cassa edile della ditta esecutrice delle opere comprovata dalla regolarità del **Documento Unico di Regolarità Contributiva**;
- la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
- il rispetto delle prestazioni tecniche volte ad eliminare le barriere architettoniche.

PROCEDURA

Occorre presentare il titolo abilitativo previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia edilizia¹², entro il termine perentorio di 18 mesi dalla data di entrata in vigore della legge.

L'intervento deve concludersi entro il termine previsto dal titolo abilitativo ottenuto.

Il direttore lavori certificherà il rispetto delle condizioni tecniche, in mancanza delle quali non è rilasciato il **certificato di agibilità**.

L'**allegato 1** riporta tutta la documentazione chiesta dal Comune di Benevento da allegare alla D.I.A. e alla richiesta di Permesso di Costruire.

- **Protocollo ITACA sintetico**

¹² La normativa cui fare riferimento è costituita:

- dal **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.**- Testo Unico in materia edilizia;
- dalla **L.R. 28 novembre 2001, n. 19 e s.m.i.**.

INTERVENTI STRAORDINARI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (art. 5)

LE ZONE

Occorre in via preliminare verificare che l'immobile si trovi in una zona nella quale è possibile intervenire.

Sono escluse:

1. le aree individuate dall'art. 3 della legge:

- le aree individuate come "zona territoriale omogenea A "dallo strumento urbanistico generale;
- le aree di inedificabilità assoluta ossia di divieto di modificazione e trasformazione;
- le aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali, fluviali ai sensi della vigente normativa in materia paesaggistica ed ambientale e secondo le disposizioni vigenti degli atti di programmazione e pianificazione territoriale e locale;
- le aree di riserva integrale (zona A) e le aree di riserva generale (zona B) dei parchi nazionali e regionali anche in assenza del rispettivo piano ma in presenza delle misure di salvaguardia;
- le aree sottoposte a vincoli a tutela ed interesse della difesa militare e della sicurezza interna;
- le aree dichiarate a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata. Tale dichiarazione deve essere contenuta nei piani di bacino o nelle indagini geologiche allegate ai piani territoriali generali o di settore, regionali e provinciali, nonché allo Strumento Urbanistico Comunale.

2. Le aree individuate dal Comune con delibera di Consiglio Comunale¹³.

¹³ Cfr. nota 1.

GLI EDIFICI

L'intervento non è consentito:

- su edifici privi del relativo accatastamento o per i quali al momento della richiesta dell'ampliamento non sia in corso la procedura di accatastamento;
- sugli edifici realizzati in assenza o in difformità¹⁴ del titolo abilitativo; fanno eccezione quegli edifici contenenti unità abitative destinate a **prima casa**¹⁵ per i quali sia stata rilasciata la concessione in sanatoria o l'accertamento di conformità o per i quali sia stata presentata istanza di condono dagli interessati se aventi diritto, nei termini previsti dalla normativa vigente e siano state versate le somme prescritte; non sono dunque ammesse istanze per l'intervento di sostituzione edilizia contestualmente alla richiesta di sanatoria.
- definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici (Piani Urbanistici Comunali, Piani Regolatori Generali, Piani di Fabbricazione, Piani Urbanistici Attuativi, Regolamenti Urbanistici Comunali, Atti di Programmazione degli Interventi, ecc);
- su edifici in costruzione con permesso di costruire in corso di validità per i quali, alla data di entrata in vigore della L.R. 19/2009, non sia stata comunicata l'ultimazione dei lavori.

L'intervento è consentito esclusivamente su **edifici residenziali**¹⁶, e, quindi, sia su quelli interni al centro abitato con destinazione d'uso residenziale prevalente, in cui, cioè, almeno il 70% della superficie è utilizzata come abitazione, sia sugli edifici rurali, anche se destinati solo parzialmente ad uso abitativo.

¹⁴Cfr. nota 2.

¹⁵ Cfr. nota 3.

¹⁶ Cfr. nota 4.

LA MISURA DELL'INTERVENTO

La sostituzione edilizia è consentita con un aumento volumetrico anche **fino al 35%** della volumetria esistente¹⁷, cioè della volumetria lorda già edificata¹⁸. La volumetria lorda da assentire non comprende le cubature necessarie a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia¹⁹.

L'intervento deve essere circoscritto alla stessa unità catastale e può interessare le pertinenze esterne fuori dall'unità catastale, purché sussista giuridicamente il vincolo pertinenziale con l'immobile da demolire.

E' consentita la variazione del numero delle unità immobiliari inizialmente esistenti, purché le nuove unità immobiliari abbiano una superficie utile lorda²⁰ non inferiore a 60 mq.

LE DISTANZE MINIME E LE ALTEZZE MASSIME – I RAPPORTI DI VICINATO

E' richiesto il rispetto delle **distanze legali minime**²¹ tra gli edifici previste dalla normativa vigente e dagli strumenti urbanistici generali.

¹⁷ Cfr. nota 6.

¹⁸ In caso di edificio da demolire e ricostruire **destinato interamente a residenza**, la volumetria derivante dalla ricostruzione può anche determinare un **edificio a prevalente destinazione residenziale** (cfr. nota 4).

Si precisa che, nel caso di **edifici rurali**, possono essere computati ai fini volumetrici anche le pertinenze agricole; si ritiene però che il bonus volumetrico del 35% debba essere adibito a residenza e pertinenza in quantità direttamente proporzionale alle volumetrie residenziali e pertinenziali esistenti.

¹⁹ Cfr. nota 7.

²⁰ Per **superficie lorda** si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascuna unità il cui volume, fuori terra, abbia un'altezza media interna netta non inferiore a 2.40 m (art. 2 comma 1 lettera d) L.R. 19/2009)

²¹ Cfr. nota 6.

Relativamente alle **altezze massime** è consentito l'incremento dell'altezza preesistente **fino al 20% aggiuntivo**, oltre il limite fissato dalla normativa vigente e dagli strumenti urbanistici generali²².

IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso dell'edificio oggetto dell'intervento di ampliamento se non siano trascorsi almeno **cinque anni** dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

OBBLIGHI

E' obbligatorio:

- l'utilizzo di tecniche costruttive innovative i cui parametri obbligatori sono quelli stabiliti dalla normativa vigente e dagli atti di indirizzo regionali²³.
- l'iscrizione alla cassa edile della ditta esecutrice delle opere comprovata dalla regolarità del **Documento Unico di Regolarità Contributiva**;
- la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
- il rispetto delle prestazioni tecniche volte ad eliminare le barriere architettoniche.

PROCEDURA

Occorre presentare il titolo abilitativo previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia edilizia²⁴, entro il termine perentorio di 18 mesi dalla data di entrata in vigore della legge.

²² Cfr. nota 7

²³ Cfr. nota 11

L'intervento deve concludersi entro il termine previsto dal titolo abilitativo ottenuto.

Il direttore lavori certificherà il rispetto delle condizioni tecniche, in mancanza delle quali non è rilasciato il **certificato di agibilità**.

L'**allegato 1** riporta tutta la documentazione chiesta dal Comune di Benevento da allegare alla D.I.A. e alla richiesta di Permesso di Costruire.

²⁴ Cfr. nota 12

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE AREE URBANE DEGRADATE (art.7)

L'art. 7 è finalizzato a riqualificare il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e a favorire la soluzione di problematiche abitative. Per conseguire tali finalità il legislatore utilizza anche lo strumento della perequazione urbanistica al fine di ottenere immobili da destinare ad edilizia sociale residenziale e spazi da destinare a pubblica utilità. Le tipologie di intervento individuate sono le seguenti:

1° TIPOLOGIA (commi 2,3 e 4) – Interventi da realizzare negli ambiti individuati dai Comuni

Premessa: gli interventi volti a favorire l'edilizia residenziale sociale sono subordinati alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, di aree o immobili da destinare, in parte, alla edilizia sociale residenziale.

Aree: gli ambiti dove è ammesso tale intervento sono individuati dai Comuni²⁵ (privilegiando le aree dove si sono verificate occupazioni abusive e tenendo conto delle esclusioni di cui all'art.3), con delibera di Consiglio Comunale, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti. Se non sono disponibili aree destinate ad edilizia residenziale sociale, i Comuni anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti possono individuare gli ambiti di cui sopra contenenti solo aree da utilizzare per edilizia residenziale sociale, da destinare prevalentemente a giovani coppie e nuclei familiari con disagio abitativo.

Interventi ammessi. Negli ambiti di cui sopra sono consentiti:

- a) ad istanza di soggetti proponenti pubblici e privati, interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che comprendono tipologie di edilizia privata e di edilizia residenziale sociale (ERS); la percentuale da destinare ad edilizia sociale è calcolata in rapporto al "valore della trasformazione" e in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al DM 1444/1968;
- b) esclusivamente per gli edifici residenziali pubblici (ERP), la sostituzione edilizia con un aumento fino al 50% della volumetria esistente.

2° TIPOLOGIA (comma 5) – Interventi su immobili dismessi collocati in aree urbanizzate e degradate

Aree: occorre verificare che l'immobile si trovi in aree urbane degradate ossia in quelle aree compromesse, abbandonate, a basso livello di naturalità, dismesse o improduttive collocate in territori marginali e periferici in coerenza al Piano Territoriale Regionale.

Sono escluse:

1. le aree individuate dall'art. 3 della legge:

- le aree individuate come "zona omogenea A" dallo strumento urbanistico comunale;
- le aree di inedificabilità assoluta ossia di divieto di modificazione e trasformazione;
- le aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali, fluviali ai sensi della vigente normativa in materia paesaggistica ed ambientale e secondo le disposizioni vigenti degli atti di programmazione e pianificazione territoriale e locale;
- le aree di riserva integrale (zona A) e le aree di riserva generale (zona B) dei parchi nazionali e regionali anche in assenza del rispettivo piano ma in presenza delle misure di salvaguardia;
- le aree sottoposte a vincoli a tutela ed interesse della difesa militare e della sicurezza interna;
- le aree dichiarate a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata. Tale dichiarazione deve essere contenuta nei piani di bacino o nelle indagini geologiche allegate ai piani territoriali generali o di settori, regionali e provinciali nonché allo strumento urbanistico comunale;

2. le aree individuate dai Comuni con delibera di Consiglio Comunale²⁶;

3. le zone agricole; le Aree di Sviluppo Industriale (ASI); i Piani di Insediamenti Produttivi (PIP).

Caratteristiche dell'immobile: dismesso con superficie di lotto non superiore a 15.000 metri quadrati. Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti ad attività manifatturiere industriali, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di

produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia devono essere cessate e, quindi, non produrre più reddito dal 30 dicembre 2006.

Interventi ammessi: demolizione e ricostruzione a parità di volumetria esistente

Mutamento di destinazione d'uso: ammesso per le seguenti destinazioni: edilizia abitativa, uffici in misura non superiore al 10%, esercizi di vicinato, botteghe artigiane.

Edilizia sociale: quota non inferiore al 30%

3° TIPOLOGIA (comma 6) – Interventi su immobili destinati prevalentemente ad uffici e collocati in aree urbanizzate

Aree: occorre verificare che l'immobile si trovi in aree urbanizzate, cioè dotate di opere di urbanizzazione primaria.

Sono escluse:

1. le aree individuate dall'art. 3 della legge:

- le aree individuate come "zona omogenea A" dallo Strumento Urbanistico Comunale;
- le aree di inedificabilità assoluta ossia di divieto di modificazione e trasformazione;
- le aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali, fluviali ai sensi della vigente normativa in materia paesaggistica ed ambientale e secondo le disposizioni vigenti degli atti di programmazione e pianificazione territoriale e locale;
- le aree di riserva integrale (zona A) e le aree di riserva generale (zona B) dei parchi nazionali e regionali anche in assenza del rispettivo piano ma in presenza delle misure di salvaguardia;
- le aree sottoposte a vincoli a tutela ed interesse della difesa militare e della sicurezza interna;

- le aree dichiarate a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata. Tale dichiarazione deve essere contenuta nei piani di bacino o nelle indagini geologiche allegata ai piani territoriali generali o di settore, regionali e provinciali, nonché allo strumento urbanistico comunale;

2. le zone agricole e zone produttive.

Caratteristiche dell'immobile: destinato prevalentemente ad uffici e con una volumetria non superiore a 10.000 mc;

Interventi ammessi: mutamento di destinazione d'uso a fini abitativi;

Edilizia convenzionata: quota non inferiore al 20% del volume dell'edificio.

OBBLIGHI

Per tutte le tipologie di interventi illustrate è obbligatorio:

- l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano elevate prestazioni energetico/ambientali (si veda allegato n.2);
- che la ditta esecutrice sia in regola con il **Documento Unico di Regolarità Contributiva**;
- la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
- il rispetto delle prestazioni tecniche volte ad eliminare le barriere architettoniche.

Procedura

Occorre presentare il titolo abilitativo previsto dalla normativa nazionale e regionale²⁷ in materia entro il termine perentorio di 18 mesi dalla data di entrata in vigore della legge. L'intervento deve concludersi entro il termine previsto dal titolo abilitativo ottenuto. Il direttore lavori certificherà il rispetto delle condizioni tecniche, in mancanza delle quali non è rilasciato il certificato di agibilità.

²⁷ Vedi nota n. 9

SOTTOTETTI (art.8 comma 2)

E' consentita, per 18 mesi a far data dal 30/12/2009, la presentazione delle domande per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, di cui alla legge regionale 15/2000, edificati fino al 29 dicembre 2009.

IMPIANTI PRODUTTIVI (art.8 comma 3)

Per gli impianti a destinazione produttiva (industriale ed artigianale), ubicati nei PIP (Piani di Insedimenti Produttivi) ed in produzione al 30 dicembre 2009, è ammessa, per 18 mesi a far data dalla data di entrata in vigore della legge, l'elevazione del rapporto massimo di copertura, previsto dalla normativa statale e regionale in vigore, da 0,50 mq/mq a 0.60 mq/mq.

LIBRETTO DEL FABBRICATO (art.9)

Ogni fabbricato oggetto di incremento volumetrico o mutamento d'uso di cui alla legge 19/2009 deve dotarsi ai fini dell'efficacia del relativo titolo abilitativo di un fascicolo di fabbricato i cui contenuti saranno definiti con regolamento regionale.

Tale articolo è attualmente sospeso perché oggetto di impugnazione.

PREVENZIONE RISCHIO SISMICO (art. 10)

Dal 30 dicembre 2009 sono entrate in vigore le nuove procedure relative alle denunce di lavori finalizzate alla "autorizzazione sismica" e al "deposito sismico". La legge 19/2009, infatti, modifica la previgente normativa²⁸ e subordina l'inizio dei lavori all'esito positivo della istruttoria presso i competenti uffici del Genio Civile. Sul sito della Regione Campania nella sezione Lavori Pubblici è disponibile la modulistica aggiornata e la prima direttiva di attuazione indirizzata agli uffici territoriali del Genio Civile.

VALIDITA' (art.12)

Le previsioni del Piano Casa hanno natura straordinaria e l'efficacia dei bonus previsti dal legislatore è limitata nel tempo.

In particolare le **istanze finalizzate ad ottenere i titoli abilitativi edilizi**, necessari per realizzare gli interventi premiali devono improrogabilmente essere presentati **entro 18 mesi dalla entrata in vigore della legge**.

²⁸ LR n.9/1983

2013 comune di Recale
schede tecniche esemplificative per l'applicazione del Piano Casa
ALLEGATI

PIANO CASA CAMPANIA

L.R. n. 19 del 28.12.2009

INTERVENTI EDILIZI SUBORDINATI ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Possono essere realizzati in base a semplice **denuncia di inizio attività**:

- gli interventi edilizi, di cui all'art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, lettere a), b), c), d), e), f), ossia:
 - opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
 - recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

- le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- gli interventi sottoposti a concessione, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- le varianti alle concessioni edilizie che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione;
- i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee; sono esclusi gli immobili compresi nelle zone omogenee A (centro storico) e nelle zone E (aree agricole).
- la realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA D.I.A.

Nell'intestazione del progetto si avrà cura di indicare **il riferimento alla L.R. 19/2009** ed, in particolare, all'articolo e al comma della legge relativi all'intervento per il quale si richiede l'autorizzazione.

La documentazione richiesta a corredo della Denuncia di Inizio attività è costituita da:

- **domanda in bollo** (14.62 euro) su modello scaricabile dal sito web del Comune di Benevento.

Nella domanda devono essere specificati, tra i soggetti che a diverso titolo risultano coinvolti nella pratica:

- Il progettista
 - l'impresa esecutrice delle opere, di cui dovrà essere allegato il **DURC**
 - il direttore dei lavori
- **attestazione in originale del versamento dei diritti di segreteria** da effettuare sul c/c postale n. 11614823 di € 51.65;
 - **ricevuta attestante il pagamento del contributo di costruzione**, ove dovuto;
 - **dichiarazione comprovante la disponibilità dell'immobile** ai fini della realizzazione degli interventi indicati nella denuncia;
 - **comunicazione di fine lavori** relativa all'immobile oggetto dell'ampliamento se oggetto di permesso di costruire in corso di validità;
 - **relazione asseverata**, sottoscritta dal progettista, compilata su modello scaricabile dal sito web del Comune di Benevento, recante l'indicazione delle opere da realizzare, delle principali soluzioni tecniche adottate e della conformità degli interventi da eseguire rispetto alla normativa edilizia ed urbanistica, nonché alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;
 - **elaborati dello stato di fatto e di progetto** composti da:
 - relazione tecnico-descrittiva comprendente:
 - la descrizione della tipologia delle strutture portanti,
 - la descrizione dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne,

- gli schemi dettagliati di tutti gli impianti tecnici e dei servizi;
- il calcolo e la verifica relativa alle prescrizioni sul rendimento energetico in edilizia; detti calcoli possono essere contenuti anche in un fascicolo a parte da consegnare, in ogni caso, prima del ritiro del titolo abilitativo.
- planimetrie con gli stralci dello strumento urbanistico generale vigente, dell'eventuale piano esecutivo e degli strumenti urbanistici sovraordinati;
- planimetria catastale con indicazione del foglio e delle particelle interessate dall'intervento;
- stralcio della carta dei vincoli, qualora l'intervento ricada in aree vincolate;
- elaborati grafici dello stato di fatto:
 - rilievo fotografico a colori dell'area o del fabbricato oggetto dell'intervento, corredato da una planimetria con l'indicazione dei coni ottici;
 - planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:1000, estesa per un raggio di almeno 40 m, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto, compreso le servitù attive e passive, rispetto ad essi;
 - piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) in scala non inferiore a 1:100;
 - prospetti in numero sufficiente da rappresentare tutti i fronti, in scala non inferiore a 1:100
 - sezioni quotate, almeno nel numero di due, di cui una nella direzione di massima pendenza del terreno, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di 20 m, con l'indicazione dell'andamento del terreno, in scala non inferiore a 1:100;
- elaborati grafici di progetto:
 - planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:1000, estesa per un raggio di almeno 40 m, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto, compreso le servitù attive e passive, rispetto ad essi;
 - planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio e delle rampe di accesso ai locali interrati;
 - piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) in scala non inferiore a 1:100;

- prospetti in numero sufficiente da rappresentare tutti i fronti, in scala non inferiore a 1:100
- sezioni quotate, almeno nel numero di due, di cui una nella direzione di massima pendenza del terreno, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di 20 m, con l'indicazione dell'andamento del terreno, in scala non inferiore a 1:100;
- particolari costruttivi, in particolare per gli interventi nel Centro Storico e nelle zone di interesse ambientale, storico e artistico;
- schema dell'impianto di smaltimento delle acque reflue, corredato da relazione tecnica e d eventuale planimetria delle opere di urbanizzazione.

Tutti i grafici devono essere quotato nelle principali dimensioni; devono cioè essere indicate le misure interne ed esterne delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

- Nel caso di opere che riguardano parti condominiali o comuni, **verbale di assemblea condominiale** o **atto di assenso** dei proprietari delle unità immobiliari interne allo stesso fabbricato redatto ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 con il quale si acconsente alla realizzazione delle opere;
- **relazione geologica** sulla fattibilità delle opere da realizzare. Tale relazione è prevista per gli interventi di cui all'art. 2, comma 1, lett. a) della legge regionale 19/2001, con esclusivo riferimento all'esecuzione di opere in aree da destinare ad attività sportive senza creazione di volumetria ovvero nei parcheggi pertinenziali di unità immobiliari situati nel sottosuolo del lotto su cui insistono i relativi edifici, nonché per gli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'art.2, comma 1, della medesima legge;
- **atto d'obbligo**, ove richiesto;
- per le aree sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, oltre ai precedenti elaborati, è necessario produrre la **relazione paesaggistica**, completa di tutti gli elaborati, così come definiti dal DPCM 12 dicembre 2005;
- per le sole zone agricole, ai fini dello scomputo del costo di costruzione, è necessario allegare la documentazione attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale.

Per gli interventi autorizzati tramite D.I.A., **non è necessaria la comunicazione di inizio lavori**, essendo essa implicita nella stessa istanza.

Rimane invece l'obbligo

- della **autorizzazione del Genio Civile** da presentare prima dell'inizio dei lavori;
- della **comunicazione della fine lavori**, alla quale sarà allegato **l'attestato di qualificazione energetica** asseverato dal Direttore dei Lavori;
- del **certificato di regolare esecuzione o di collaudo finale** con il quale si attesta la conformità delle opere eseguite al progetto autorizzato;
- del **fascicolo del fabbricato** (art. 9 commi 2 e 3 L.R. 19/2009).

INTERVENTI EDILIZI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

Possono essere realizzati in base a **permesso di costruire**:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino:
 - aumento di unità immobiliari,
 - modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici,
 - limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A (centro storico) e nelle zone E (zone agricole), mutamenti della destinazione d'uso (anche senza modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici)

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Nell'intestazione del progetto si avrà cura di indicare **il riferimento alla L.R. 19/2009** ed, in particolare, all'articolo e al comma della legge relativi all'intervento per il quale si richiede l'autorizzazione.

La documentazione richiesta a corredo del Permesso di Costruire è costituita da:

- **domanda in bollo** (16,00 euro) su modello scaricabile dal sito web del Comune di Benevento.
- **attestazione in originale del versamento dei diritti di segreteria** da effettuare sul c/c postale n.
- **ricevuta attestante il pagamento del contributo di costruzione**, ove dovuto.
- **dichiarazione comprovante la disponibilità dell'immobile** ai fini della realizzazione degli interventi indicati nella denuncia;
- **comunicazione di fine lavori** relativa all'immobile oggetto della demolizione e ricostruzione se oggetto di permesso di costruire in corso di validità;
- **elaborati dello stato di fatto e di progetto** composti da:
 - relazione tecnico-descrittiva comprendente:
 - la descrizione della tipologia delle strutture portanti,
 - la descrizione dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne,
 - gli schemi dettagliati di tutti gli impianti tecnici e dei servizi;
 - il calcolo e la verifica relativa alle prescrizioni sul rendimento energetico in edilizia; detti calcoli possono essere contenuti anche in un fascicolo a parte da consegnare, in ogni caso, prima del ritiro del titolo abilitativo.
 - planimetrie con gli stralci dello strumento urbanistico generale vigente, dell'eventuale piano esecutivo e degli strumenti urbanistici sovraordinati;
 - planimetria catastale con indicazione del foglio e delle particelle interessate dall'intervento;
 - stralcio della carta dei vincoli, qualora l'intervento ricada in aree vincolate;

- elaborati grafici dello stato di fatto:
 - rilievo fotografico a colori dell'area o del fabbricato oggetto dell'intervento, corredato da una planimetria con l'indicazione dei coni ottici;
 - planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:1000, estesa per un raggio di almeno 40 m, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto, compreso le servitù attive e passive, rispetto ad essi;
 - piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) in scala non inferiore a 1:100;
 - prospetti in numero sufficiente da rappresentare tutti i fronti, in scala non inferiore a 1:100
 - sezioni quotate, almeno nel numero di due, di cui una nella direzione di massima pendenza del terreno, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di 20 m, con l'indicazione dell'andamento del terreno, in scala non inferiore a 1:100;
- elaborati grafici di progetto:
 - planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:1000, estesa per un raggio di almeno 40 m, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto, compreso le servitù attive e passive, rispetto ad essi;
 - planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio e delle rampe di accesso ai locali interrati;
 - piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) in scala non inferiore a 1:100;
 - prospetti in numero sufficiente da rappresentare tutti i fronti, in scala non inferiore a 1:100
 - sezioni quotate, almeno nel numero di due, di cui una nella direzione di massima pendenza del terreno, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di 20 m, con l'indicazione dell'andamento del terreno, in scala non inferiore a 1:100;
 - particolari costruttivi, in particolare per gli interventi nel Centro Storico e nelle zone di interesse ambientale, storico e artistico;
 - schema dell'impianto di smaltimento delle acque reflue, corredato da relazione tecnica e d eventuale planimetria delle opere di urbanizzazione.

Tutti i grafici devono essere quotato nelle principali dimensioni; devono cioè essere indicate le misure interne ed esterne delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

- **relazione geologica** sulla fattibilità delle opere da realizzare. Tale relazione è prevista per gli interventi di cui all'art. 2, comma 1, lett. a) della legge regionale 19/2001, con esclusivo riferimento all'esecuzione di opere in aree da destinare ad attività sportive senza creazione di volumetria ovvero nei parcheggi pertinenziali di unità immobiliari situati nel sottosuolo del lotto su cui insistono i relativi edifici, nonché per gli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'art.2, comma 1, della medesima legge;
- **atto d'obbligo**, ove richiesto;
- per le aree sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, oltre ai precedenti elaborati, è necessario produrre la **relazione paesaggistica**, completa di tutti gli elaborati, così come definiti dal DPCM 12 dicembre 2005;
- per le sole zone agricole, ai fini dello scomputo del costo di costruzione, è necessario allegare la documentazione attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale.

Per gli interventi autorizzati tramite P.d.C., è **necessaria**:

- la **comunicazione dell'inizio lavori** alla quale sarà allegata l'**autorizzazione del Genio Civile**;
- la **comunicazione della fine lavori**, alla quale sarà allegato l'**attestato di qualificazione energetica** asseverato dal Direttore dei Lavori;
- il **certificato di regolare esecuzione o di collaudo finale** con il quale si attesta la conformità delle opere eseguite al progetto autorizzato;
- fascicolo del fabbricato (art. 9 commi 2 e 3 L.R. 19/2009)

PRESTAZIONI ENERGETICO AMBIENTALI

Per gli interventi previsti dagli articoli 4,5,e7 della Legge regionale 19/09, sono obbligatori:

- *L'utilizzo delle tecniche costruttive, anche con l'utilizzo di materiali eco-compatibili, che garantiscono prestazioni **energetico-ambientali** nel rispetto dei parametri stabiliti dagli **atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa.***

PRESTAZIONI ENERGETICHE	Normativa vigente	Indirizzi Regionali
<p>Climatizzazione Invernale</p> <p>Climatizzazione Estiva</p>	<ul style="list-style-type: none"> • D.Lgs 192/05 • D.Lgs 311/06 • D.Lgs 115/08 • D.P.R. 59/09 • L. n. 10/91 	<ul style="list-style-type: none"> • Giunta regionale- Deliberazione n. 659/07 <i>Indirizzi in materia energetico- ambientale per la formazione del Regolamento Urbano Edilizio Comunale (RUEC), ai sensi del comma 3 , dell'art. 28 della Legge Regionale 16/2004.</i>
<p><i>Note: il Comune di Benevento per quanto riguarda il comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, relativo agli interventi previsti dagli articoli 4,5,e 7, è orientato a considerare soluzioni progettuali, preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadrato di superficie utile (necessario per riscaldamento, raffreddamento, produzione di acqua sanitaria ed illuminazione), a tal proposito ritieni opportuno considerare i valori del 1° Gennaio/2010 così come riportati nell'allegato C - numeri 1), tabella 1, del D.Lgs 192/05, così come modificati dal D.Lgs n. 311/06</i></p>		

	Normativa vigente	Indirizzi Regionali
PRESTAZIONI AMBIENTALI	<p align="center">Protocollo ITACA Completo</p>	<p align="center">Protocollo ITACA Sintetico</p>

Il Protocollo ITACA Sintetico permette di stimare il livello di qualità ambientale di un edificio in fase di progetto, misurandone la prestazione rispetto a 12 criteri e 8 sottocriteri suddivisi in 2 aree di valutazione, secondo lo schema seguente:

Consumo di risorse

- 1.1. contenimento consumi energetici invernali
 - 1.1.1. energia primaria per la climatizzazione invernale
 - 1.1.2. trasmittanza termica involucro edilizio
- 1.2. acqua calda sanitaria
- 1.3. contenimento consumi energetici estivi
 - 1.3.1. controllo della radiazione solare
 - 1.3.2. inerzia termica
- 1.4. illuminazione naturale
- 1.5. energia elettrica da fonti rinnovabili
- 1.6. materiali eco-compatibili
 - 1.6.1. materiali rinnovabili
 - 1.6.2. materiali riciclati/recuperati
- 1.7. acqua potabile
 - 1.7.1. consumo di acqua potabile per irrigazione
 - 1.7.2. consumo di acqua potabile per usi indoor
- 1.8. mantenimento delle prestazioni dell'involucro edilizio

Carichi ambientali

- 2.1. emissione di gas serra
- 2.2. rifiuti solidi
- 2.3. rifiuti liquidi
- 2.4. permeabilità aree esterne

I criteri e sotto criteri di valutazione sono associati a caratteristiche specifiche, ovvero:

- hanno una valenza economica, sociale, ambientale di rilievo;
- sono quantificabili o definibili anche solo qualitativamente, in relazione a scenari prestazionali oggettivi e predefiniti;
- perseguono un obiettivo di ampio respiro;
- hanno comprovata valenza scientifica.

In base alla specifica prestazione, l'edificio per ogni criterio e sotto-criterio riceve un punteggio che può variare da **-1 a +5**.

Lo zero rappresenta lo standard di paragone (benchmark) riferibile a quella che deve considerarsi come la pratica costruttiva corrente, nel rispetto delle leggi o dei regolamenti vigenti.

In particolare, la scala di valutazione utilizzata è così composta:

-1	rappresenta una prestazione inferiore allo standard e alla pratica corrente.
0	rappresenta la prestazione minima accettabile definita da leggi o regolamenti vigenti, o in caso non vi siano regolamenti di riferimento rappresenta la pratica corrente .
1	rappresenta un moderato miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica corrente
2	rappresenta un miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica corrente
3	rappresenta un significativo miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica comune. E' da considerarsi come migliore pratica corrente .
4	rappresenta un moderato incremento della pratica corrente migliore .

5 rappresenta una **prestazione considerevolmente avanzata** rispetto alla pratica corrente migliore, di **carattere sperimentale**.

Il punteggio viene assegnato in base alle indicazioni e al metodo di verifica riportati nella "Scheda descrittiva" di ogni criterio di valutazione. Le informazioni riportate su ogni scheda sono:

- **l'esigenza**, ovvero l'obiettivo di qualità ambientale che si intende perseguire;
- **l'indicatore di prestazione**. E' il parametro utilizzato per valutare il livello di performance dell'edificio rispetto al criterio di valutazione; può essere di tipo quantitativo o qualitativo. Quest'ultimo viene descritto sotto forma di possibili scenari;
- **l'unità di misura**, solo nel caso di indicatore di prestazione quantitativo;
- **il metodo di verifica**, che definisce la procedura per determinare il livello di prestazione dell'edificio rispetto al criterio di valutazione;
- **le strategie di riferimento**, che indica a livello non vincolante e di indirizzo possibili soluzioni per ottimizzare la prestazione dell'edificio rispetto al criterio di valutazione;
- **la scala di prestazione**, che definisce il punteggio ottenuto dall'edificio in base al livello dell'indicatore di prestazione determinato applicando il metodo di verifica;
- **i riferimenti legislativi**; sono i dispositivi legislativi di riferimento a carattere cogente o rientranti nella prassi progettuale;
- **i riferimenti normativi**; sono le normative tecniche di riferimento utilizzate per determinare le scale di prestazione e le metodologie di verifica.
- **le note**, in cui eventualmente possono essere chiariti aspetti relativi alla verifica del criterio.

Note: il Comune di Benevento per quanto riguarda il le Prestazioni Ambientali è orientato a prendere in considerazione i seguenti punteggi relativi agli interventi da realizzare:

- *per gli ampliamenti gli interventi proposti devono raggiungere almeno il punteggio **1 (moderato miglioramento della prestazione)**;*
- *per le demolizioni e le ricostruzioni gli interventi proposti devono raggiungere almeno il punteggio **2 (miglioramento della prestazione)**;*
- *per gli interventi di nuova costruzione previsti in ambiti degradati gli interventi proposti devono raggiungere almeno il punteggio **3 (significativo miglioramento della prestazione)**.*

VALORE DI TRASFORMAZIONE (ART. 7 COMMA 2)

La L.R. Campania 19/2009 dispone che per provvedere alla trasformazione urbanistica ed edilizia, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, i proprietari che attuano la riqualificazione urbana debbono cedere aree o immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale (in funzione del "valore della trasformazione"), in aggiunta alle aree da destinare a standard urbanistici (D.M. 1444/1968). Pertanto, la cessione di aree o immobili deve intendersi come un ulteriore costo, che potrebbe essere compensato da un aumento della volumetria disponibile dopo la trasformazione rispetto alla volumetria iniziale conforme ai parametri urbanistici previsti dagli strumenti vigenti.

Si supponga che i privati oltre a costruire gli immobili per il proprio utilizzo, realizzino anche le urbanizzazioni dell'area di propria pertinenza, nonché gli immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale e le relative urbanizzazioni (all'interno dell'area da cedere al pubblico). Le urbanizzazioni si riferiscono alle aree da destinare a standard urbanistici o alla realizzazione di eventuali opere aggiuntive da cedere al pubblico (extra-standard).

Pertanto, applicando il criterio del "valore di trasformazione" e ritenendo, per semplicità, che la riqualificazione dell'area avvenga in un unico anno, il valore di trasformazione (V_t) conseguente agli interventi proposti si può determinare come:

$$V_t = V_m - (K_s + K_{ua} + K_{ub} + K_{ca} + K_{cb} + O_u + O_c + O_p + O_f + S_g + Im + P)$$

dove:

V_t = valore di trasformazione (determinato dagli interventi di riqualificazione proposti);

V_m = valore di mercato degli immobili consentiti dalla riqualificazione;

K_s = costo del suolo (costituito dal valore dei fabbricati e delle aree che essi possiedono nello stato previgente alla trasformazione proposta);

K_{ua} = costi di urbanizzazione relativi alla realizzazione degli standard urbanistici;

K_{ub} = costi di urbanizzazione relativi alla realizzazione di opere aggiuntive da cedere al pubblico non comprese negli standard urbanistici (opere extra-standard);

K_{ca} = costi di costruzione e/o ampliamento degli immobili a destinazione privata (compresi i costi demolizione e di sistemazione generale del suolo);

K_{cb} = costi di costruzione e/o recupero degli immobili da destinare edilizia residenziale sociale e da cedere al pubblico (compresi i costi di demolizione e di sistemazione generale del suolo);

O_u = oneri di urbanizzazione;

O_c = oneri comunali sul costo di costruzione;
 O_p = oneri professionali;
 O_f = oneri finanziari;
 S_g = spese generali;
 Im = imposte e tasse;
 P = profitto dell'imprenditore promotore.

Nel caso in cui il processo di riqualificazione si realizzi in un numero maggiore di anni (cioè la trasformazione viene conclusa all'anno n) è possibile calcolare il valore di trasformazione attualizzato applicando la matematica finanziaria (dove $q=1+r$, con r il tasso di attualizzazione); si ottiene:

$$V_t = \sum_{i=0}^n \frac{V_{mti} - (K_{s_i} + K_{ua_i} + K_{ub_i} + K_{ca_i} + K_{cb_i} + O_{ui} + O_{ci} + O_{pi} + O_{fi} + S_{gi} + Im_i + P_i)}{q^i}$$

Si noti che alcuni costi possono riferirsi anche ad un unico anno come, ad esempio, nel caso del valore degli immobili realizzati o al profitto dell'imprenditore che si ottengono soltanto alla fine del processo di riqualificazione (anno n), oppure del costo del suolo che va stimato con riferimento al momento iniziale del processo di intervento (anno zero).

Si noti, altresì, che nel caso di realizzazione di immobili da locare e/o gestire da parte del privato per un certo numero di anni prima di una eventuale vendita (edilizia residenziale sociale di tipo locativo, parcheggi, ecc.) debbono essere considerati, come ricavi, anche i redditi R_i derivanti dalla locazione/gestione degli immobili a fronte dei relativi costi di gestione K_{gi} .

In particolare, il profitto dell'imprenditore promotore (variabile presumibilmente tra il 10% ed il 15%) dipende, comunque, dalla tipologia e dalle caratteristiche (anche localizzative) delle aree di intervento. Il profitto dell'imprenditore costruttore (ordinariamente pari al 10%) è compreso nei costi di costruzione di edifici ed opere di urbanizzazione.

Tenendo conto dei valori di mercato delle opere e/o aree che vengono cedute al pubblico, cioè delle aree eventualmente cedute (V_{sb}), delle urbanizzazioni non comprese nella quota degli standard urbanistici (V_{ub}) e degli immobili destinati ad edilizia residenziale sociale (V_{cb}). Questi valori di mercato esprimono il beneficio (B_b) che il pubblico ottiene dal privato e che si aggiungono ai normali standard di legge ed agli oneri concessori dovuti, mentre il beneficio privato (B_a) è espresso dalla differenza tra il valore di mercato dei beni immobili ottenuti in seguito alla trasformazione (V_{ma}) ed i costi sopportati per la riqualificazione, dove $V_{ma} < V_m$ in quanto quota parte degli immobili (con il loro valore di

mercato) vengono ceduti al pubblico.

Pertanto, il beneficio privato ed il beneficio pubblico sono pari rispettivamente a:

$$B_a = \sum_{i=0}^n \frac{V_{mai} - (K_{si} + K_{uai} + K_{ubi} + K_{cai} + K_{cbi} + O_{ui} + O_{ci} + O_{pi} + O_{fi} + S_{gi} + Im_i + P_i)}{q^i}$$

$$B_b = \frac{(V_{sb} + V_{ub} + V_{cb})}{q^n}$$

dove il beneficio pubblico si calcola come attuazione dei valori delle aree (V_{sb}), delle urbanizzazioni extra standard (V_{ub}) e delle residenze (V_{cb}) cedute al pubblico alla fine del processo di trasformazione (anno n).

Come precedentemente evidenziato, nel caso di realizzazione di immobili da locare e/o gestire da parte del privato per un certo numero di anni prima di una eventuale vendita, nel calcolo del beneficio privato debbono essere inseriti anche i redditi R_i derivanti dalla locazione/gestione degli immobili ed i relativi costi di gestione K_{gi} .

Seppure non risulti possibile individuare in maniera univoca la quota di edilizia privata e di edilizia residenziale sociale da realizzare, si potrebbe assumere che, per gli interventi proposti, il beneficio pubblico (B_b) debba essere almeno pari al beneficio privato (B_a), cioè risulti:

$$B_b \geq B_a .$$

Pertanto, è necessario, prima di operare la riqualificazione delle aree già perimetrare entro il 28 febbraio 2010 (con esplicito riferimento all'art. 7, comma 2, della Legge), stipulare una "convenzione" tra i privati ed il comune, nella quale si determini il "valore di trasformazione" ed, in relazione ad esso, si fissino gli indici di edificabilità (nei dei limiti di densità consentiti da leggi e regolamenti) in modo da bilanciare interesse privato ed interesse pubblico, tenendo conto della realizzazione di opere e/o aree che verranno successivamente cedute sulla base di un piano finanziario pluriennale che evidenzi la quota di beneficio privato e di beneficio pubblico ed il loro rapporto.