



DDLr relativo a *“Misure per agevolare la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente”*

(4° bozza – 11 febbraio 2011)

Art.1 (Finalità e oggetto della legge)	1
Art.2 (Obiettivi della legge)	2
Art.3 (Definizioni)	2
Art.4 (Ruolo della Regione).....	3
Art.5 (Ruolo dei Comuni).....	3
Art.6 (Livello minimo di prestazione della riqualificazione energetica).....	3
Art.7 (Crediti volumetrici per gli edifici esistenti).....	4
Art.8 (Esclusioni dall'applicazione della legge)	5
Art.9 (Modalità di utilizzo del credito edificatorio)	5
Art.10 (Ampliamento degli edifici esistenti)	6
Art.11 (Trasferimento del credito edificatorio).....	6
Art.12 (Procedimento amministrativo)	7
Art.13 (Norme organizzative).....	7
Art.14 (Norme transitorie)	8
Art.15 (Clausola valutativa)	8
Art.16 (Abrogazioni).....	8

Art.1 (Finalità e oggetto della legge)

1. Al fine di perseguire quanto previsto dall'art.1 della lr 22/07 e s.m.i., con l'attuazione della presente legge la Regione Liguria intende risanare energeticamente il patrimonio edilizio esistente.

2. La presente legge disciplina le modalità con cui gli Enti pubblici territoriali liguri riducono le barriere finanziarie che rendono difficile la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso residenziale di tipo plurifamiliare.

Art.2 (Obiettivi della legge)

2. Gli obiettivi che la Regione Liguria intende perseguire sono:

- a) promuovere le decisioni di investimento per il contenimento dei consumi energetici degli edifici residenziali soprattutto attraverso la riduzione delle dispersioni termiche dell'involucro e l'utilizzo di impianti ad alta efficienza energetica;
- b) ridurre sensibilmente i tempi di ammortamento dell'investimento necessario alla riqualificazione energetica suscettibile di gravare sulla proprietà immobiliare;
- c) contenere i costi energetici nel bilancio delle famiglie utilizzatrici del patrimonio edilizio residenziale;
- d) dare una risposta alla richiesta di nuovi alloggi tale da non determinare nuovo consumo di suolo;
- e) sviluppare l'innovazione tecnologica nel settore delle costruzioni adatta agli interventi di sopraelevazione;
- f) favorire la distribuzione dei vantaggi connessi alla futura edificazione anche sugli attuali proprietari immobiliari.

Art.3 (Definizioni)

1. Ai fini dell'applicazione della presente legge valgono le seguenti definizioni:

Centro storico: comprende i nuclei insediati ricompresi in zona classificata di tipo A del D.M. 2/4/1968, quelli comunque denominati come "centro storico" dai vigenti strumenti urbanistici comunali nonché i nuclei classificati NI-CE e NI-MA dal vigente PTCP;

Edifici destinati ad uso socio-assistenziale: si intendono le strutture a destinazione sociale e socio-sanitaria individuate nell'articolo 44 della legge regionale 24 maggio 2006, n. 12 (Promozione del sistema integrato di servizi sociali e socio-sanitari);

Prestazione energetica globale di un edificio: si intendono i requisiti di rendimento energetico di ciascun edificio come disciplinati dal DPR 2.4.2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) del Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia);

Sito: si intende l'area contigua asservita all'atto del rilascio del titolo edilizio per la realizzazione del fabbricato e nel caso di costruzione per la quale non esista agli atti del Comune il relativo asservimento o si tratti di costruzione anteriore al 1967, la fascia minima di ml 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e che comunque non oltrepassi il confine di proprietà ovvero l'area delle proprietà catastali contigue sulle quali insiste il fabbricato alla data di entrata in vigore della presente legge;

Volumetria esistente: si intende per tale la misura in metri cubi dell'ingombro geometrico della costruzione in soprassuolo esistente alla data del 12 gennaio 2005. Le modalità di calcolo sono analoghe a quelle di cui alla lr 49/09 e s.m.i. (Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio);

Zona agricola: comprende le parti di territorio comunale ricomprese in zona classificata di tipo E del D.M. 2/4/1968, comunque denominate vigenti strumenti urbanistici comunali nonché le Aree non insediate (“ANI”) assoggettate al regime di mantenimento (“MA”) o di conservazione (“CE”) in base al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, assetto insediativo.

Art.4 (Ruolo della Regione)

1. Con successivi provvedimenti, a integrazione di quanto disposto dall’articolo 31 della lr 22/07 e s.m.i., la Giunta Regionale entro 3 mesi dall’entrata in vigore della presente legge definisce le modalità gestionali e organizzative tali da:

- a) eseguire, prima del rilascio del titolo edilizio, le verifiche di idoneità del calcolo della prestazione energetica globale raggiunta per ciascun edificio oggetto di riqualificazione energetica ai sensi della presente legge;
- b) eseguire le verifiche ispettive durante la fase di realizzazione di ciascun intervento di riqualificazione energetica degli edifici esistenti in attuazione della presente legge.

Art.5 (Ruolo dei Comuni)

1. I Comuni hanno l’obbligo:

- a) di registrare in un apposito elenco i titoli edilizi e l’entità dei crediti volumetrici riconosciuti dalla presente legge;
- b) di istituire il registro delle cessioni dei diritti edificatori.

2. Le modalità di aggiornamento e pubblicità dell’elenco e del registro sono stabilite dagli stessi comuni.

3. Al fine dell’attuazione della presente legge i Comuni possono procedere all’adozione di specifiche varianti alla propria strumentazione urbanistica volte a:

- a) agevolare gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti oggetto di riqualificazione energetica ai sensi del successivo articolo 9;
- b) tutelare specifiche categorie di immobili o ambiti nei quali non rendere ammissibile l’intervento di ampliamento successivo alla riqualificazione energetica;
- c) rendere possibile il trasferimento dei crediti volumetrici riconosciuti a seguito degli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti ai sensi del successivo articolo 10, indipendentemente dal regolamento regionale di cui al successivo articolo 13.

Art.6 (Livello minimo di prestazione della riqualificazione energetica)

1. Gli edifici plurifamiliari regolarmente esistenti a totale o prevalente destinazione residenziale, la cui volumetria sia superiore a 1000 metri cubi (mc), devono essere interamente riqualificati energeticamente in modo da raggiungere almeno lo standard della classe D relativo alla prestazione energetica globale misurata ai sensi della legislazione vigente.

2. Allo stesso livello minimo di prestazione sono soggetti anche gli edifici destinati ad uso socio-assistenziale.

Art.7 (Crediti volumetrici per gli edifici esistenti)

1. Rispetto alla volumetria degli edifici regolarmente esistenti, o per la quale era stato rilasciato titolo abilitativo alla data del 12 gennaio 2005, che vengono riqualificati energeticamente ai sensi dell'articolo 6 viene riconosciuto un credito volumetrico in funzione delle prestazioni energetiche raggiunte secondo quanto previsto dall'allegato A.

2. L'efficacia del riconoscimento del credito volumetrico è subordinata alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica.

3. I crediti volumetrici di cui al comma 1 sono realizzabili anche in deroga alla disciplina dei piani urbanistici vigenti e/o operanti in salvaguardia, fermo restando il rispetto degli atti di pianificazione territoriale vigenti.

4. Il credito volumetrico non è ammissibile nel caso in cui la riqualificazione energetica dell'edificio esistente avvenga contestualmente a interventi di:

a) ristrutturazione edilizia integrale, ai sensi dell'articolo 10 della lr 16/08 e s.m.i.;

b) sostituzione edilizia, ai sensi dell'articolo 14 della lr 16/08 e s.m.i..

5. Il credito volumetrico deve essere destinato interamente alla funzione residenziale nonché per pertinenze di singole unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale o a funzioni a uso socio-assistenziali e relative pertinenze.

6. Il credito volumetrico ha luogo indipendentemente e senza incidere su altri diritti edificatori vigenti ed è cumulabile con altri diritti edificatori, compresi quelli ai sensi della lr 24/01, che possono essere realizzati anche contemporaneamente.

7. Qualora venga riqualificato energeticamente un edificio caratterizzato dalla presenza di alloggi in proprietà convenzionati oppure agevolati secondo le disposizioni di legge sull'edilizia abitativa agevolata nonché di alloggi riconducibili all'ERS a norma della lr 38/07 e s.m.i. comunque denominati, si applicano all'edificio o alla sua porzione gli stessi obblighi vigenti per gli alloggi esistenti in relazione alla salvaguardia della funzione sociale, compresa la durata di questi vincoli.

8. I diritti edificatori riconosciuti a titolo di credito volumetrico sono commerciabili e possono essere trasferiti a terzi soltanto successivamente alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica.

9. Le cessioni dei diritti edificatori sono registrate secondo le modalità stabilite dal Comune in attuazione del disposto di cui all'articolo 5, comma 1, lett. a).

10. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Art.8 (Esclusioni dall'applicazione della legge)

1. Dall'applicazione della presente legge sono esclusi tutti gli edifici, o parti di essi, realizzati a partire dalla data del 12 gennaio 2005 o per cui alla stessa data non era stato rilasciato titolo abilitativo.

2. Il credito volumetrico previsto dall'articolo 7 non può aver luogo nei confronti degli edifici:

a) abusivi, in quanto realizzati in assenza di titolo edilizio o in difformità da esso;

b) aventi densità massima rispetto al sito non superiore a 3,00 mc/mq;

c) aventi altezza pari o superiore a 25 ml;

d) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale o comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i Piani di Bacino non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento;

e) ricadenti in aree demaniali marittime;

f) ricadenti in zona agricola;

g) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. (Codice dei beni Culturali e del Paesaggio) o come beni paesistici ai sensi dell'art. 136 del ridetto D.Lgs. o comunque individuati come edifici di pregio dagli strumenti urbanistici generali vigenti.

3. Dal calcolo della volumetria esistente alla data del 12 gennaio 2005 devono essere escluse le parti dell'edificio già assoggettate a recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della lr 24/01.

4. Per gli edifici ricadenti nei territori del Parco Nazionale delle Cinque Terre e dei Parchi regionali si applica la disciplina di ampliamento stabilita nei relativi Piani, salva la facoltà di ogni Ente Parco di assumere specifica deliberazione per rendere applicabile le disposizioni della presente legge, ferme restando le esclusioni di cui ai commi 1, 2 e 3.

Art.9 (Modalità di utilizzo del credito edificatorio)

1. La Superficie Agibile conseguita quale credito volumetrico ai sensi del precedente articolo 7 è utilizzata in uno dei seguenti modi:

a) ampliamento ai sensi dell'articolo 15 della lr 16/08 e s.m.i. all'interno del sito, dell'edificio soggetto a intervento di riqualificazione energetica;

b) trasferimento del diritto edificatorio su aree edificabili previste dallo Strumento Urbanistico Generale anche non soggette a piano attuativo.

2. L'intervento di ampliamento di cui alla lettera a) del comma precedente, anche nella forma di sopraelevazione, qualora tecnicamente fattibile rispetto alla normativa antisismica in vigore a partire dal 30 giugno 2009 ed economicamente sostenibile, è da considerare la modalità prioritaria di utilizzo del credito edificatorio, a meno degli edifici ricadenti nei centri storici, salva la facoltà dei Comuni di individuare porzioni dei medesimi o specifici casi di applicabilità della legge con deliberazione soggetta ad esclusiva approvazione del Consiglio comunale.

Art.10 (Ampliamento degli edifici esistenti)

1. L'applicazione del credito volumetrico ai sensi dell'articolo 7 non può determinare un incremento dell'edificio esistente superiore a 1.000 mc.
2. Gli interventi di ampliamento di cui all'articolo 9, comma 1, lett. a) possono essere realizzati anche mediante mutamento d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente purché non interrati.
3. L'ampliamento può avvenire in deroga alle previsioni urbanistico-edilizie dello strumento urbanistico comunale fatto salvo il rispetto dell'art. 18 della L.R. 16/08, per quanto attiene la disciplina delle distanze, e della dotazione dei parcheggi pertinenziali in misura pari ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di incremento.
4. La possibilità di deroga del parametro relativo all'altezza massima, in ogni caso, è da contenersi comunque nel limite massimo di ml 2,40 in più rispetto a quanto originariamente previsto.
5. Il Consiglio comunale, con deliberazione soggetta a sua esclusiva approvazione, può determinare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge:
 - a) ulteriori casi o ambiti rispetto a quelli di cui all'articolo 9, comma 2, nei quali non è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti;
 - b) l'aumento della percentuale attualmente destinata a residenza nell'ambito degli edifici plurifamiliari di cui all'articolo 6, comma 1, fino al 75%;
 - c) il divieto di realizzare gli ampliamenti di cui all'articolo 9, comma 1, lett. a) nei piani terra degli edifici esistenti.
6. Al solo fine di agevolare l'attuazione della presente legge, i Comuni già dotati di Piano Urbanistico Comunale possono procedere a specifica variante relativa alla disciplina delle distanze.

Art.11 (Trasferimento del credito edificatorio)

1. Il Comune può riconoscere che i crediti volumetrici ai sensi dell'articolo 7 siano utilizzati in altre aree già destinate a edificazione nonché in nuove aree edificabili, comprese quelle acquisite dal Comune ai sensi dell'articolo 1, comma 258 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge finanziaria 2008).
2. Il credito volumetrico riconosciuto per i fini previsti dalla presente legge può essere utilizzato unicamente in ambiti specificatamente individuati dal Comune in sede di variante alla propria strumentazione urbanistica generale.
3. La variante alla strumentazione urbanistica individua, previa valutazione della sostenibilità del carico insediativo a livello comunale e della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi, l'entità massima di credito volumetrico trasferibile e utilizzabile in ciascun ambito.
4. Il Comune può stabilire una riduzione delle capacità edificatorie previste dal vigente strumento urbanistico generale per compensare, anche parzialmente, le quantità determinate dai crediti edificatori.

5. Le volumetrie realizzate nelle aree identificate ai sensi del comma 1 del presente articolo dovranno raggiungere almeno lo standard della classe B relativo alla prestazione energetica globale misurata ai sensi della legislazione vigente.

Art.12 (Procedimento amministrativo)

1. Il titolo edilizio deve essere accompagnato da una convenzione che determini, in particolare, il livello delle prestazioni energetiche conseguenti alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica, l'entità del credito volumetrico suscettibile di essere riconosciuto, le modalità e i tempi di futuro utilizzo del credito stesso nonché la disciplina della decadenza parziale o totale del credito volumetrico stesso.

2. Alla domanda di rilascio del Permesso di costruire o DIA facoltativa devono essere allegate una dichiarazione del progettista e le relative elaborazioni tecniche sottoscritte dal progettista o da altro professionista abilitato riferite al conseguimento per l'intero edificio almeno dello standard della classe D relativo alla prestazione energetica globale misurata secondo la disciplina vigente.

3. Nel titolo edilizio deve essere espressamente menzionata la presente legge e la dichiarazione attestante la positiva verifica di idoneità del calcolo della prestazione energetica globale.

4. Resta ferma l'osservanza delle disposizioni stabilite nella vigente legislazione in materia paesistico-ambientale nonché nelle diverse normative di settore che prescrivano l'obbligo di munirsi di autorizzazioni, nulla osta e di altri atti preventivi al rilascio di titoli abilitativi edilizi e in particolare delle disposizioni in materia igienico-sanitaria, di stabilità e di sicurezza degli edifici.

5. A norma dell'articolo 7, comma 2, affinché possa essere effettivamente determinato il credito volumetrico, oltre a quanto previsto ai sensi dell'articolo 29, comma 1, lett. c) della lr 22/07, il calcolo della prestazione energetica globale deve essere verificato e controfirmato dal direttore dei lavori.

6. Alla domanda di rilascio del certificato di agibilità o al certificato di collaudo finale, oltre a quanto previsto dal comma precedente, deve essere allegato il certificato trasmesso dalla Regione Liguria attestante per l'intero edificio il conseguimento almeno dello standard di efficienza energetica dichiarato in sede di rilascio del titolo edilizio.

7. Nel caso in cui in sede di rilascio del certificato di agibilità o al momento della presentazione del certificato di collaudo finale non venga conseguito lo standard di efficienza energetica dichiarato in sede di rilascio del titolo edilizio, il credito volumetrico di cui all'articolo 7 verrà riconosciuto in funzione della prestazione energetica globale effettivamente perseguita.

8. Per i successivi interventi di ampliamento di cui all'articolo 10 nonché per gli interventi che utilizzano i crediti edificatori trasferiti a norma dell'articolo 11 si applicano le ordinarie procedure previste dalla lr 16/08 e s.m.i.

Art.13 (Norme organizzative)

1. Entro 24 mesi dall'approvazione della presente legge, previa verifica dell'attuazione della presente legge, la Giunta regionale è impegnata a valutare se redigere una proposta di regolamento di attuazione per il riconoscimento, l'utilizzo e la gestione dei crediti volumetrici connessi all'attuazione della presente legge e,

conseguentemente, provvede a eseguire un costante monitoraggio in collaborazione con l'Anci Liguria, l'URPL e gli Ordini Professionali degli Architetti P.P.C. e degli Ingegneri della Liguria.

2. Le attività di cui al comma precedente dovranno concludersi con l'emanazione del regolamento di attuazione, previo un periodo di consultazione non superiore a 60 giorni.

Art.14 (Norme transitorie)

Fino all'entrata in vigore dei provvedimenti della Giunta Regionale previsti a norma dell'articolo 4, e non oltre i 3 mesi previsti, il riconoscimento dei crediti volumetrici di cui all'articolo 7 è sospeso.

In assenza dei provvedimenti di cui all'articolo, trascorsi 3 mesi dalla data di approvazione della presente legge, il riconoscimento dei crediti volumetrici avviene non applicando quanto disposto dall'articolo 12, commi 3 e 6.

Art.15 (Clausola valutativa)

1. Alla scadenza del secondo anno dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente ogni due anni, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale una relazione sullo stato di attuazione della stessa rispetto al conseguimento degli obiettivi posti dagli articoli 1 e 2.

2. La relazione di cui al comma 1 dovrà anche contenere:

a) l'elenco dei Comuni che hanno adottato specifici provvedimenti di variante urbanistica a norma dell'articolo 11 specificando lo stato di attuazione della stessa;

b) l'indicazione delle criticità incontrate da parte dei Comuni nella fase di redazione ed attuazione dell'elenco dei titoli edilizi e del registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui all'articolo 5, comma 1

c) una valutazione quantitativa e qualitativa degli interventi di riqualificazione energetica realizzati specificando le quantità edificatorie premiali riconosciute.

3. Alla scadenza del quarto anno dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente ogni due anni, la Giunta regionale trasmette al Consiglio regionale una relazione che evidenzia gli effetti prodotti dalla legge con riferimento ai seguenti aspetti:

a) l'entità del risparmio energetico prodotto dall'applicazione della presente legge e la valutazione del miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio ligure;

b) l'entità della riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti;

c) la diffusione di soluzioni costruttive innovative e di sistemi per la produzione energetica da fonti rinnovabili.

Art.16 (Abrogazioni)

1. Alla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti disposizioni regionali:

a) articolo 25, comma 2, lett. c) e d) della lr 22/07 e s.m.i.;

b) articolo 26 della lr 22/07 e s.m.i.;

c) articolo 29, comma 1, lett. b) limitatamente alle seguenti parole: *“i requisiti minimi di rendimento, le prescrizioni specifiche,…”*.

(verificare se la disciplina nazionale sostituisce già queste norme)

2. Devono intendersi altresì tacitamente abrogate tutte le disposizioni normative incompatibili con la presente legge.

Allegato A

Modalità di determinazione del credito volumetrico in funzione delle prestazioni energetiche raggiunte

(cfr. articolo 7, comma 1)

ΔEP	ΔVol		
	ΔVol base	se $Vm < 2.800 \text{ €/mq}$	se $Vm > 3.600 \text{ €/mq}$
-25%	(+5,0%)	$\Delta Vol = 1,20 \times \Delta Vol \text{ base}$	$\Delta Vol = 0,8 \times \Delta Vol \text{ base}$
-35%	(+7,5%)		
-45%	(+10,0%)		
-60%	(+15,0%)		
-75%	(+20,0%)		

$$\Delta EP = ((EP_{post} - EP_{es}) / EP_{es}) \times 100$$

ΔEP : miglioramento delle prestazioni energetiche di progetto rispetto a quelle esistenti

EP post: prestazioni energetiche globali dell'edificio dopo gli interventi di riqualificazione

EP es: prestazioni energetiche globali dell'edificio esistente

ΔVol : credito volumetrico (mc)

ΔVol base: credito volumetrico per Vm compresi tra 2.800 €/mq e 3.600 €/mq

Vm : valore di mercato più elevato per qualunque tipologia edilizia residenziale registrato dall'OMI (fonte: Agenzia del Territorio)