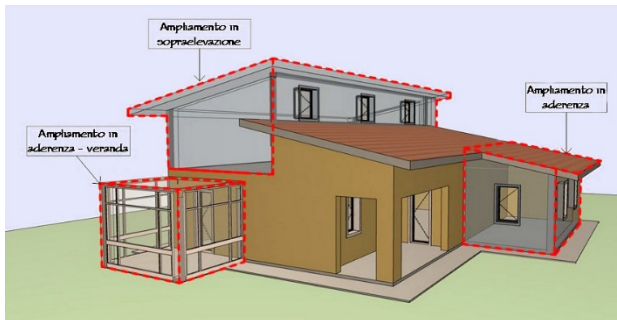


Calabria, proroga e modifiche al Piano Casa



La “deroga perenne “ del Piano Casa Calabria (Lr.n.10 del 2 luglio 2020) ritorna in pieno Superbonus. Il primo vuole la “deregulation” urbanistica, il secondo richiede invece la regolarità urbanistica.

La Regione Calabria invece di proporre norme per la rigenerazione urbana, ritorna a pensare di far realizzazione qualche vano aggiuntivo con il Piano Casa. In realtà si tratta di una sanatoria strisciante che

non ha mai risolto nessuno dei problemi esistenti.

Dietro questa deroga si nasconde l’opzione “deregulation” totale, ovvero facciamo a meno delle regole d’uso del territorio, dei PRG/PSC, e “fate quello che volete “ senza controllo, difficili nei centri storici o aree sensibili.

Per spiegare ai non addetti ai lavori, nella sostanza Il Piano Casa prevede che gli interventi di piccolo aumento volumetrico (+20% max 70mq) sono previsti in deroga alle previsioni vigenti dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali.

A ben vedere in molti punti le deroghe sono esclusivamente sulla carta, o normate in modo conflittuale, poiché il Piano Casa può incidere su norme locali, ma non su quelle statali come quelle ambientali ecc.

Si ricorda che le pratiche di Piano Casa e SuperBonus non possono essere contestuali (unite), ma consequenziali, poiché il SuperBonus consente la ristrutturazione del solo esistente e soprattutto in regola urbanisticamente.

Sintesi delle modifiche approvate con la L.r n.10/020:

- l’ampliamento consentito del +20% della volumetria già esistente fino ad un max 70 mq, anche per le unità immobiliari superiori a 1.000 mq;
- l’ampliamento della platea dei soggetti beneficiari, consentendo anche alle attività con destinazioni d’uso produttive, direzionali, commerciali ed artigianali di utilizzare la premialità;
- Il riposizionamento dell’edificio all’interno delle aree di pertinenza catastale dell’unità immobiliare nel caso di demolizione e ricostruzione.
- L'altezza massima della nuova edificazione può essere derogata fino all'utilizzo della volumetria realizzabile.
- Nuove date:
 - Gli Interventi possono essere realizzati su immobili esistenti alla data del 31 dicembre 2019;
 - Presentazione SCIA fino al 31 dicembre 2021;

Di seguito si è suddivisa la difficile normativa in schede applicative sperando che i SUE comunali (sportelli edilizi online), i tecnici e i proprietari comprendano l'operatività della normativa.

Sommario

Calabria, proroga e modifiche al Piano Casa.....	1
Schema deroghe, non deroghe	2
Ammissibilità e non ammissibilità (Art. 6).....	3
Parametri di impostazione (art.3)	4
Modalità (art.6 c.6).....	5
Interventi straordinari - ampliamenti, art.4	7
Precondizioni degli ampliamenti	7
Ampliamenti consentiti sugli usi.....	8
Requisiti obbligatori (art.4 c.3).....	9
Interventi edilizi consentiti (art.4 c.3h)	10
Interv.straordinari-Demolizione e ricostruzione, art.5.....	11
Precondizione della Demolizione e Ricostruzione.....	11
Variazione numero unità immobiliari possibili, mq e usi	12
Requisiti obbligatori (art.5 c.4).....	12
Sottotetti, Seminterrati, Interrati (art.6 c.5).....	13
Requisiti obbligatori (art.6 c.5 sexies)	14

Schema deroghe, non deroghe

Deroghe norme locali: PRG, PTCP, ecc	non deroghe norme statali (art.2 c.3)
PRG, PTCP, QTRP in parte	Parcheggi, spazi pubblici, D.M. n.1444/68
i limiti di densità edilizia	Distanze dal nastro stradale, fuori centro abitato, codice strada
di altezza fabbricati	Barriere architettoniche, rischio sismico, erosione costiera;
di distanza tra i fabbricati	
di distanza dai confini	
Beni culturali e paesaggistici, lavori lieve entità	Beni culturali e Paesaggistici lavori consistenti
Localizzazione edificio	
Aree di pericolo idro-geologico ed erosione costiera (art.4 c.2c)	Aree di pericolo idro-geologico ed erosione costiera (art.6 c.4c)

Ammissibilità e non ammissibilità (Art. 6)

Ammissibilità	Non ammissibilità
Immobili esistenti alla data del 31 dicembre 2019	Su Immobili realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo
Unità collabenti ¹ regolarmente accatastati o in corso di accatastamento;	Su immobili con vincolo di valore storico culturale e architettonico
Su edifici o parti di essi su cui sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e i lavori siano ultimati (art. 5 c.3);	Su ambiti definiti dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta (art.6 c.2b)
Su edifici sanati obbligo di intervento di miglioramento sismico	No interventi su edifici in aree con vincoli di inedificabilità assoluta che siano stati imposti prima della esecuzione delle opere stesse (art.6 c.2b): <ul style="list-style-type: none">a. vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;b. vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali;c. vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna;d. ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree.
Nulla osta o autorizzazione da parte dell'ente preposto per le aree sottoposte a vincoli idrogeologici,	Edifici collocati all'interno delle zone territoriali omogenee «A» dei PRG/PdF/PSC comunali (art.6 c.4b);
	Edifici collocati all'interno di aree con vincolo di inedificabilità assoluta, ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali, e nelle aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali, a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna, e aree individuate a pericolosità idraulica ed a frana elevata o molto elevata e a rischio di erosione costiera elevata;
	Edifici collocati nelle riserve nazionali o regionali, nelle zone A e B dei territori dei parchi regionali, nelle zone A, B e C dei parchi nazionali, fatte salve le aree già urbanizzate nelle quali si applicano, ai fini autorizzativi ed abilitativi, i regolamenti urbanistici ed edilizi vigenti

¹ Normativa catastale: gli immobili **collabenti** sono definiti con la specifica categoria F/2 "Unità collabenti – fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili"

	Edifici collocati nei siti della Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria - SIC - e zone di protezione speciale - ZPS -)
	Edifici ubicati nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale (Ramsar 2 febbraio 1971)
	Edifici collocati in ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e ad elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino.
	destinazioni urbanistiche con aspetti strategici: sistema della mobilità, infrastrutture e servizi pubblici generali, standard d.m. 1444/68;
	Edifici situati in fasce di rispetto (codice strada) e previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, nonché nelle fasce ferroviarie, igienico sanitarie e tecnologiche;
Conformità degli edifici al titolo edilizio per sagome, superficie coperta e volume edificato.	

Parametri di impostazione (art.3)

Edifici residenziali	gli edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente nonché gli edifici in aree rurali, ivi comprese le unità collabenti, ad uso abitativo; la prevalenza dell'uso residenziale è determinata nella misura minima del 70 per cento dell'utilizzo dell'intero edificio
edifici non residenziali	tutti gli edifici il cui uso residenziale sia inferiore al 70 per cento dell'utilizzo dell'intero edificio
volumetria esistente	la volumetria lorda già edificata incrementata di quella dei sottotetti, degli eventuali volumi tecnici, accessori o pertinenziali
superficie lorda dell'unità immobiliare	la somma delle superfici comprensiva di murature perimetrali, verande coperte e logge, vani tecnici ed accessori di ciascuna unità il cui volume fuori terra abbia un'altezza media interna netta non inferiore a metri 2,40
volumetria totale della costruzione	il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda
volume tecnico	i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio, quali, a titolo esemplificativo, gli impianti idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico
altezza lorda	l'altezza del piano misurato tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore. In caso di copertura inclinata, l'altezza lorda si ottiene come distanza media tra il piano di calpestio e l'estradosso della copertura

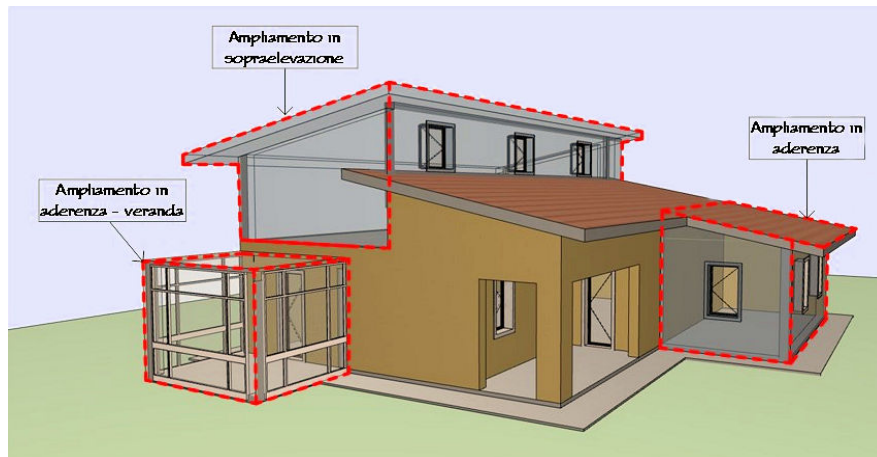
superficie interna netta	la superficie di pavimento dei vani misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni comprensivi di pilastri, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre nonché di eventuali scale interne
aree urbanizzate	le aree dotate di opere di urbanizzazione primaria e di servizi a rete essenziali
edilizia residenziale sociale	il complesso delle attività edilizie volte alla realizzazione di «alloggi sociali», in conformità al d.m. Infrastrutture 22 aprile 2008, ovvero le unità immobiliari adibite ad uso residenziale in locazione permanente od in forme di sostegno all'accesso della proprietà che svolgono la funzione di interesse generale.
locali accessori	quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni, quali ripostigli, cantinole, lavanderie, stenditoi, legnaie
distanze minime e altezze massime	quelle previste dagli strumenti urbanistici generali o, in assenza, quelle definite dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444
pertinenze	le aree esterne asservite al fabbricato nell'ambito dell'unità immobiliare catastale
unità strutturale	una unità avente continuità da cielo a terra per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali e, di norma, delimitata o da spazi aperti o da giunti strutturali o da edifici contigui strutturalmente, ma almeno tipologicamente diversi.
aggregato edilizio	un insieme di parti che sono il risultato di una genesi articolata e non unitaria, dovuta a molteplici fattori
dotazioni territoriali	le infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale, previste dalla legge o dallo strumento urbanistico
edifici circostanti	quelli che si trovano intorno all'area oggetto d'intervento, per come eventualmente definito e delimitato dai comuni con apposito provvedimento motivato, fermo restando le deroghe di cui alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 4 e al comma 3 bis) dell'articolo 5.

Modalità (art.6 c.6)

Maggiori spessori delle murature perimetrali	i maggiori spessori delle murature perimetrali e di tompagno oltre i 30 cm, dei solai oltre i 20 cm, le serre solari, i camini, i cavedi impiantistici, le centrali idriche, termiche, frigorifere e tecnologiche in generale, i vani scala ed ascensori degli edifici mono e plurifamiliari al lordo delle murature perimetrali, i quali saranno rubricati come «miglioramenti tecnologici» ai sensi dell'articolo 49, comma 1, lettere a) e b), della legge regionale n. 19/2002 e successive modifiche ed integrazioni, come tali recepiti nell'ambito dei Regolamenti Edilizi ed Urbanistici comunali;
Conformità edifici	la conformità degli edifici al titolo edilizio per sagome, superficie coperta e volume edificato.

Destinazione d'uso nuova fissata per 5 anni	non può essere modificata la destinazione d'uso se non sono decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori
SCIA asseverata come titolo abilitativo (fino al 31.12.2021)	Il Comune è tenuto ad acquisire, tramite conferenza dei servizi, da convocare obbligatoriamente entro i termini stabiliti dalle norme vigenti, i pareri o le autorizzazioni obbligatorie mancanti per come previsto dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 (Norme nuove in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) (art6.c.10)
Oneri del titolo abilitativo (art.6c.11)	oneri concessori previsti nel comma 10 i Comuni possono, con apposita deliberazione, applicare una riduzione : <ul style="list-style-type: none">• 2° casa costo di costruzione, fino ad un massimo del 30 per cento,• 1° casa 80% costo di costruzione e 30% oneri urbanizzazione;
Tecnico asseverante (art.7)	<ul style="list-style-type: none">- Conformità intervento con comunicazione ultimazione lavori;- Attestato di certificazione energetica con relazione;- Fascicolo fabbricato da redigere dopo pubblicazione specifiche regionali;- Censimento edifici da redigere dopo pubblicazione specifiche regionali;

Interventi straordinari - ampliamenti, art.4



Il Piano casa Calabria consente di effettuare Interventi Straordinari in deroga ai PRG comunali e a tutti gli altri Piano provinciali e regionali su:

Precondizioni degli ampliamenti	
Residenziali e non residenziali	Volumetria esistente assentita;
	Condominio: con progetto coerente ed autorizzato dai condomini;
	Lavori e ampliamenti in continuità fisica (adiacenza, aderenza o sopraelevazione)
	N. Piani, innalzamento di un solo piano rispetto alla preesistenza;
	Lavori consentiti anche su terreni dichiarati a pericolosità idraulica e a frana elevata o molto elevata e a rischio di erosione costiera elevata;
	Unico titolo abilitativo per progetto aumenti Piano Casa e completamento dell'edificio pregresso, NO incompiutezze (art.4 c.2e);
Distanze (art.4 c.2)	<ul style="list-style-type: none">• Applicazioni delle disposizioni dell'art. 11 del d.lgs. n. 115/08 così come modificato dal d.lgs. n. 56/10, con le esclusioni nel medesimo riportate (<i>norme naz.nel frattempo abrogate</i>)• In aderenza o in adiacenza ad edifici esistenti
Abusivismi (art.4 c.2)	<ul style="list-style-type: none">• Conclusione della pratica in sanatoria e fatte salve le distanze e le altezze esistenti, con osservanza del Codice Civile min. 10 mt da pareti finestrate e 3 mt da confini;• le superfici sanate urbanisticamente sono computabili ai fini della determinazione della superficie e volumetria complessiva esistente (art.6 c.6)
Parcheggi	Rispetto delle dotazioni minime degli spazi da destinare a parcheggi, in conformità alle prescrizioni della legge 17 agosto 1942, n. 1150 s.m.i. ed in conformità alla legge regionale 16 aprile 2002 n. 19 (Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge urbanistica della Calabria).

Ampliamenti consentiti sugli usi	
A) Residenziali	+ 20% della superficie lorda + 5% per struttura portante in legno (art.6 bis c.2)
	Incentivi: ulteriore +15% con adeguamento sismico (art.4 bis)
	ulteriore +10% per Protocollo ITACA Calabria (art.4 bis)
	Max 70 mq di superficie netta (non superabili con gli incentivi);
	Variazioni numero unità immobiliari
	Variazione unità d'uso tra le categorie residenziale, turistico ricettiva e direzionale;
	Per lavori su unità abitative superiori a 1.000 mc solo con innalzamento efficienza termica o sismica di almeno una classe;
B) Non residenze	+ 20% della superficie lorda + 5% per struttura portante in legno (art.6 bis c.2)
	Incentivi: ulteriore +15% con adeguamento sismico (art.4 bis)
	ulteriore +10% per Protocollo ITACA Calabria (art.4 bis)
	Max 200 mq di superficie netta (non superabili con gli incentivi);
	Variazioni numero unità immobiliari
	Variazione unità d'uso tra le categorie residenziale, turistico ricettiva e direzionale;
B2) Usi produttivi, commerciali, artigianali	+ 30% della superficie lorda + 5% per struttura portante in legno (art.6 bis c.2)
	Incentivi: ulteriore +15% con adeguamento sismico (art.4 bis)
	ulteriore +10% per Protocollo ITACA Calabria (art.4 bis)
	Max 700 mq di superficie netta (non superabili con gli incentivi);
	Variazioni numero unità immobiliari
	Variazione unità d'uso tra le categorie residenziale, turistico ricettiva e direzionale;
Edifici ad uso misto	Applicazione per singole porzioni
	Cumulo incentivi volumetrici max 45% (art.6 bis c.3)

Requisiti obbligatori (art.4 c.3)	
Tecniche costruttive	Con prestazioni energetico-ambientali, ovvero secondo leggi vigenti;
Ditte esecutrici	In possesso dei requisiti previsti dalla legge ed in possesso di documento unico di regolarità contributiva (DURC)
SCIA o Permesso di costruire	Elaborati di progetto con relazione geologica (ove prescritta), contratto e pagamento del tecnico;
Agibilità e Ultimazione lavori	Asseverazioni tecniche e liberatoria di pagamenti dei tecnici;
Barriere architettoniche	Accessibilità o la visitabilità;
Zona Sismica	conformità alle norme nazionali e regionali
Impianti tecnici interni	conformità alle norme nazionali;
Progetto	Elaborati con rendering futuri,
Certificazione energetica del volume in ampliamento	Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;
Miglioramento dell'efficienza energetica tutta unità abitativa	Miglioramento dell'efficienza energetica complessiva dell'unità abitativa nella misura minima del 15 per cento rispetto allo stato antecedente all'intervento di ampliamento volumetrico
Superfici opache	Superfici opache o vetrate con trasmittanza (caldo /freddo) specifica e con schermatura obbligatoria: 1. per le superfici verticali la trasmittanza termica periodica (YIE) non può essere superiore a 0.12 W/m ² K; 2. per le superfici orizzontali o oblique la trasmittanza termica periodica (YIE) non può essere superiore a 0.20 W/m ² K;
Caldaie e cronotermostati	- Presentare per i generatori di calore per acqua sanitario e/o riscaldamento l'analisi effettuata per rispondenza dei valori limite di legge; - Sistemi di termoregolazione cronostatati. Evidenza dell'esistenza dell'impianto; - Attestato di certificazione energetica e ultimo certificato di controllo effettuato

Interventi edilizi consentiti (art.4 c.3h)
chiusura di verande, logge, balconi, cavedi ed ogni altra pertinenza dell'unità immobiliare;
copertura e chiusura di terrazzi all'ultimo piano dell'edificio, anche quale ampliamento frazionato di unità immobiliari sottostanti;
sopraelevazione dell'edificio per la realizzazione degli ampliamenti, in deroga agli strumenti urbanistici comunali, ma nei limiti, comunque, del d.m. 2 aprile 1968 n. 1444;
ampliamenti al piano terra dell'edificio, in conformità al comma 2, lettera a) del presente articolo, anche per destinazioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ampliamento ovvero nel caso di cessione della suscettibilità di ampliamento;
cessione della suscettibilità di ampliamento, in favore di uno o più soggetti nello stesso edificio plurifamiliare o condominio, a fronte del conseguimento delle migliorie architettoniche e/o energetiche e/o strutturali per ogni singola unità immobiliare cedente, secondo i limiti e le modalità previste dalla presente legge;
recupero ai fini abitativi dei locali accessori;

Interv.straordinari-Demolizione e ricostruzione, art.5



Precondizione della Demolizione e Ricostruzione	
Deroghe	Regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, in aree urbane ed agricole;
demolizione e ricostruzione	edifici residenziali e non residenziali
riposizionamento dell'edificio	all'interno delle aree di pertinenza catastale
Volumetria esistente assentita;	+30 per cento su immobili esistenti
Incompletezze edificio	Si ad interventi su edifici in corso di ricostruzione e non ancora ultimati alla data di approvazione della presente legge;
Altezze	Deroga fino all'utilizzo della volumetria realizzabile (art.5 c.3bis)
Abusivismi	<ul style="list-style-type: none">• Conclusione della pratica in sanatoria e fatte salve le distanze e le altezze esistenti, con osservanza del Codice Civile min. 10 mt da pareti finestrate e 3 mt da confini;• I volumi sanati urbanisticamente sono computabili ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente (art.6 c.6b)
Parcheggi	Rispetto delle dotazioni minime degli spazi da destinare a parcheggi, in conformità alle prescrizioni della legge 17 agosto 1942, n. 1150 s.m.i. ed in conformità alla legge regionale 16 aprile 2002 n. 19 (Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge urbanistica della Calabria).
Conformità urbanistica	Conformità degli edifici al titolo edilizio per sagome, superficie coperta e volume edificato.

Variazione numero unità immobiliari possibili, mq e usi	
min. 38 mq	Residenziali
Min. 50 mq	C/4 esercizi sportivi (senza fine di lucro), C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro), D, Edifici produttivi;
min. 35 mq.	A/10, Uffici e studi privati C/1, Negozi e botteghe C/2, Magazzini e locali di deposito C/3, Laboratori per arti e mestieri

Requisiti obbligatori (art.5 c.4)	
Tecniche costruttive	Con prestazioni energetico-ambientali, ovvero secondo leggi vigenti e nel rispetto della l.r. 41/2011 e del relativo regolamento;
Ditte esecutrici	In possesso dei requisiti previsti dalla legge ed in possesso di documento unico di regolarità contributiva (DURC)
SCIA o Permesso di costruire	Elaborati di progetto con relazione geologica (ove prescritta), contratto e pagamento del tecnico;
Agibilità e Ultimazione lavori	Asseverazioni tecniche e liberatoria di pagamenti dei tecnici;
Barriere architettoniche	Accessibilità o la visitabilità, legge 9 gennaio 1989, n. 13, nonché in conformità alla legge regionale n. 8/1998
Zona Sismica	conformità alle norme nazionali e regionali
Impianti tecnici interni	conformità alle norme nazionali;
Progetto	Elaborati con rendering futuri e completezza strutturale e architettonica, con evidenza fotografica in certificato di agibilità;
Urbanistica comunale	<ul style="list-style-type: none"> • Adeguamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti; • Realizzazione dei relativi parcheggi nella misura prevista dalla normativa vigente; • Piantumazione di essenze arboree e vegetazionali con un indice minimo di densità arborea, comprese le alberature esistenti, pari ad un elemento di alto fusto ogni 100 mq di superficie libera da costruzioni ed un indice minimo di densità arbustiva, compresi gli arbusti esistenti, pari ad un arbusto ogni 100 mq di superficie libera;
Agibilità finale	Solo con certificazione di sostenibilità degli edifici ai sensi della l.r. 41/2011 e del relativo regolamento;

Sottotetti, Seminterrati, Interrati (art.6 c.5)



Tipologia locali	Requisiti
Sottotetti , locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto:	<ul style="list-style-type: none">• altezza media ponderale di almeno 2,20 metri ridotta a 2,0 metri per i comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;• rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;• possibilità di realizzazione di aperture, botole, scale, terrazze, balconi dal piano sottostante;• Per Fotovoltaico (3 kw min) deroga per modificazione delle linee di colmo e di gronda e delle pendenze, entro un'altezza massima di 3,60 metri ed altezza media non superiore a 2,15 metri,• Realizzazione di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi.• Abbassamento del solaio di copertura del piano sottostante il sottotetto la cui altezza interna netta non potrà essere inferiore a metri 2,70.
Seminterrati , i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano:	<ul style="list-style-type: none">• Altezza interna non inferiore a metri 2,70;• rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti dal d.m. Sanità 5 luglio 1975, senza comportare modifiche delle quote standard di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate;

	<ul style="list-style-type: none"> • prescrizioni tecniche in merito alla ventilazione riportate nella UNI EN 15665:2009; • aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, • o • la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale; • Soppalco con altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70 (2.60 mt con soluzioni alternative per garantire condizioni di sicurezza dei luoghi di lavoro);
Interrati , i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano	<ul style="list-style-type: none"> • <i>altezza interna non inferiore a metri 2,70;</i> • <i>aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento,</i> • o • <i>la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;</i> • Soppalco con altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70 (2.60 mt con soluzioni alternative per garantire condizioni di sicurezza dei luoghi di lavoro);

Requisiti obbligatori (art.6 c.5 sexies)	
Tecniche costruttive	Con prestazioni energetico-ambientali, ovvero secondo leggi vigenti e nel rispetto della l.r. 41/2011 e del relativo regolamento;
Ditte esecutrici	In possesso dei requisiti previsti dalla legge ed in possesso di documento unico di regolarità contributiva (DURC)
Recupero abitativo sottotetti e seminterrati	Obbligo di garantire, per tutti gli elementi dell'involucro, la rispondenza ai parametri limite prescritti all'allegato C del d.lgs. 192/05 con le modificazioni imposte dal d.lgs. 311/06, prendendo a riferimento i valori imposti dal 1 gennaio 2010, con un'ulteriore decurtazione del 15 per cento.
SCIA o Permesso di costruire	Elaborati di progetto con relazione geologica (ove prescritta), contratto e pagamento del tecnico;
Agibilità e Ultimazione lavori	Asseverazioni tecniche e liberatoria di pagamenti dei tecnici;
Generatori di calore ed ai sistemi di regolazione	Obbligo rispettare le prescrizioni precedenti: - Presentare per i generatori di calore per acqua sanitario e/o riscaldamento l'analisi effettuata per rispondenza dei valori limite di legge;

	<ul style="list-style-type: none">- Sistemi di termoregolazione cronostatici. Evidenza dell'esistenza dell'impianto;- Attestato di certificazione energetica e ultimo certificato di controllo effettuato
Sottotetti vetrati a residenze	Obbligo predisporre sistemi schermanti delle superfici vetrate mobili al fine di regolare gli apporti di calore per irraggiamento solare, in modo da ridurre l'apporto energetico gratuito nel periodo estivo e darne massimo godimento nel periodo invernale.
Seminterrati ed interrati con umidità	Obbligo predisporre sistemi attivi o passivi che contengano i valori di umidità entro il 70 per cento ed evitano la formazione di condensa superficiale.
Certificazione energetica min B	La presenza o meno di fenomeni di condensazione sarà oggetto di una relazione tecnica da consegnare unitamente alla certificazione energetica. Le unità abitative oggetto di recupero a fini abitativi devono comunque presentare un valore di classe energetica pari o superiore alla B.
Miglioramento sismico se aumento volumetria	Tutti gli interventi di recupero dei Sottotetti, seminterrati ed interrati (di cui all'art.6 intero comma 5) che prevedano aumento di volumetria devono conseguire almeno il miglioramento sismico dell'intera unità strutturale di riferimento.
Barriere architettoniche	Accessibilità o la visitabilità, legge 9 gennaio 1989, n. 13, nonché in conformità alla legge regionale n. 8/1998
Zona Sismica	conformità alle norme nazionali e regionali
Impianti tecnici interni	conformità alle norme nazionali;
Progetto	Elaborati con rendering futuri e compiutezza strutturale e architettonica, con evidenza fotografica in certificato di agibilità;
Urbanistica comunale	<ul style="list-style-type: none">- Adeguamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistente;- Realizzazione dei relativi parcheggi nella misura prevista dalla normativa vigente;- Piantumazione di essenze arboree e vegetazionali con un indice minimo di densità arborea, comprese le alberature esistenti, pari ad un elemento di alto fusto ogni 100 mq di superficie libera da costruzioni ed un indice minimo di densità arbustiva, compresi gli arbusti esistenti, pari ad un arbusto ogni 100 mq di superficie libera;
Agibilità finale	Solo con certificazione di sostenibilità degli edifici ai sensi della l.r. 41/2011 e del relativo regolamento;