REGIONE CAMPANIA
COPIA
Protocollo N.0929240/2026 del 05/11/2026
Firmatario: ALBERTO ROMEO GENTILE, VINCENZO CUOMO

GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA
Direzione Generale Governo del Territorio

212.00.00

CIRCOLARE ESPLICATIVA n. 18 del 05/11/2026

Oggetto: Misure per la sostenibilità ambientale, ecologica ed urbanistica e di riduzione degli effetti indotti dai cambiamenti climatici. Applicazione in Regione Campania degli interventi di rigenerazione urbana di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. 10 agosto 2022 n° 13, degli interventi di rigenerazione urbana e sulle premialità previste dall'art. 33 quater della L.R. n. 16/04 come modificata dalla L.R. del 29 aprile 2024 n. 5 e sui cambiamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 23 ter. del D.P.R. 380/2001.

La L.R. n. 16/04 come modificata dalla L.R. del 29 aprile 2024 n. 5, ha tra i suoi principali obiettivi quelli della sostenibilità ambientale, ecologica ed urbanistica e di riduzione degli effetti indotti dai cambiamenti climatici, che sono perseguiti attraverso la nuova pianificazione territoriale ed urbanistica, da un lato, e la rigenerazione urbana e territoriale dall'altra.

Nelle more del processo di adeguamento e rinnovamento della pianificazione urbanistica ai nuovi indirizzi della norma regionale, anche a seguito dell'intervenuto Regolamento regionale n. 3/2025, è emersa, da parte di Amministrazioni Comunali ed Operatori del Settore, l'esigenza di un chiarimento in merito alle attività urbanistico-edilizie direttamente perseguibili in tema di rigenerazione urbana, sul presupposto che le stesse contribuiscano fortemente e direttamente alla sostenibilità ambientale ed ecologica e climatica delle nostre realtà urbane.

Con la presente circolare quindi si intende fornire un quadro di riferimento univoco relativamente alle applicazioni delle norme in oggetto, con particolare riferimento a:

1. **Indirizzi relativi agli interventi di rigenerazione urbana e sulle premialità previste dalla L.R. n. 13 del 10 agosto 2022;**
2. **Indirizzi relativi agli interventi di rigenerazione urbana e sulle premialità previste dall'art. 33 quater L.R. 16/2004 introdotto dalla L.R. n. 5 del 29 aprile 2024;**
3. **Indirizzi sull'applicazione dei cambi d'uso ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/01;**
4. **Indirizzi sull'applicazione dei cambi d'uso per interventi *"Compatibili e Complementari"* di cui al comma 7 dell'art. 33-quater;**
5. **Indirizzi in materia di bonus volumetrici ed extraspessori per efficientamento energetico e miglioramento sismico - Coordinamento con la normativa nazionale.**

Quanto sopra tenuto conto delle sovrapposizioni normative, sia statali che regionali, succedutesi negli ultimi anni, che di fatto delineano un campo applicativo complesso ed articolato.

INQUADRAMENTO GENERALE

Gli interventi edilizi di rigenerazione urbana in Campania, in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, sono state previste, in maniera organica ed integrata con pianificazione urbanistica per la prima volta in Campania con gli articoli 3 e 4 della L.R. 13/2022 e successivamente con l'art. 33 quater della Legge Regionale n. 5 /2024 di modifica della L.R. 16/2004, che hanno definito un innovativo procedimento di natura urbanistico-edilizio per gli interventi edilizi di rigenerazione urbana con premialità volumetriche e cambiamenti di destinazione d'uso ammissibili, anche al fine di superare la continua attuazione derogatoria del cosiddetto *Piano Casa* di cui alla L.R. 19/09 e ss.mm.ii.

L'art. 5, comma 9, del D.L. n. 70/2011 e s.m.i. dispone che:

"Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti."

Alla luce degli intervenuti provvedimenti legislativi regionali del 2022 e del 2024 sopra richiamati, ed al fine di fornire un univoco indirizzo applicativo, fermo restando l'autonomia e potestà decisionale in capo alle Amministrazioni procedenti in materia urbanistica ed edilizia, si forniscono i seguenti chiarimenti.

1. Indirizzi relativi agli interventi di rigenerazione urbana e sulle premialità previste dalla L.R. n. 13 del 10 agosto 2022.

L'art. 3 della L.R. della Campania n. 13/2022 ha ad oggetto la rigenerazione urbana nella pianificazione urbanistica rivolta al contenimento dell'espansione urbana ed al rinnovamento del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.
Essa è attuata dallo strumento urbanistico comunale che stabilisce gli obiettivi di qualità da perseguire, i requisiti richiesti e disciplina le forme di premialità.
Al riguardo i Comuni adeguano gli strumenti urbanistici a tali disposizioni entro il 30 giugno 2025.

Tale adeguamento risulta essere elemento indispensabile per l'applicazione urbanistica dell'intera norma, in quanto i Comuni vengono chiamati ad operare sui Piani Urbanistici vigenti (PRG o PUC), individuando non solo gli ambiti nei quali non consentire l'applicazione degli incentivi, ma determinandosi al contempo nella individuazione degli ambiti degradati e dismessi, ed indicando i requisiti per tipologia di interventi, le forme di premialità e la riduzione degli oneri concessori.

Quanto sopra anche per ribadire la preminenza delle prerogative comunali in materia di pianificazione urbanistica e la necessità di una coerenza con gli strumenti di pianificazione sottoposti alla valutazione ed alle determinazioni del Comune.

L'art. 4 della L.R. della Campania n. 13/2022 ha ad oggetto gli interventi edilizi di rigenerazione per la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare.

Gli interventi possibili riguardano sia gli immobili esistenti da riqualificare e/o recuperare, sia gli immobili dismessi, in entrambi i casi con possibile delocalizzazione e la incentivazione urbanistica è prevista solo per l'edilizia residenziale. Solo per gli interventi di cui al comma 4, i Comuni individuano le aree e gli edifici dove non sono consentiti gli interventi con incentivi volumetrici.

Nello specifico, l'art. 4 prevede due modalità di recupero degli edifici dismessi, con diverse premialità secondo uno schema che prevede, in alternativa, la ricostruzione in loco oppure lo spostamento in altra area e precisamente:

a) La ricostruzione in loco nell'area coperta o scoperta di pertinenza del complesso immobiliare può essere effettuato attraverso abbattimento e ricostruzione di volumi edilizi preesistenti;
b) "in alternativa" i predetti interventi sono autorizzabili con eventuale possibilità di delocalizzazione delle nuove strutture edilizie, laddove vi sia la disponibilità dell'area edificabile alternativa rispetto a quelle dove sussistono le volumetrie preesistenti oggetto dell'intervento anche con cambi di destinazione d'uso che prevedano destinazioni compatibili o complementari con le destinazioni della zona omogenea in cui tali complessi ricadono.

Inoltre, il comma 13, relativo agli immobili dismessi, include tra gli interventi edilizi di rigenerazione urbana il *"recupero, riutilizzo e razionalizzazione dei complessi immobiliari dismessi o da rilocalizzare, anche con demolizione e ricostruzione*" di tutti gli edifici dismessi qualunque sia la destinazione d'uso.

Tale disposizione prevede il cambio di destinazione d'uso, se compatibile o complementare con le destinazioni della zona omogenea in cui tali complessi ricadono, lasciando ai Comuni il potere di stabilire dove consentire la rigenerazione urbana e quali siano le destinazioni compatibili e complementari con quelle originarie in modo da impedire stravolgimenti del tessuto urbanistico in deroga alla normativa nazionale e regionale.

Si ritiene pertanto che gli interventi diretti previsti dalla norma siano consentiti fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici di cui al richiamato all'art. 3 e comunque non oltre il 30 giugno 2025, anche attraverso l'impiego dei meccanismi di incentivazione urbanistica sia volumetrici che per il cambio di destinazione d'uso.

2. Indirizzi relativi agli interventi di rigenerazione urbana e sulle premialità previste dall'art. 33 quater della L.R. n. 16/04 come modificata dalla L.R. n. 5 del 29 aprile 2024.

Preliminarmente si rappresenta che gli interventi previsti dall'art. 33 quater della L.R. 16/2004 ***(Interventi per la rigenerazione urbana)*** vengono definiti in maniera sistematizzata solo con la entrata in vigore della L.R. n. 5 del 29 aprile 2024 e successivo Regolamento regionale di attuazione n. 3/2025, che disciplinano gli interventi di rigenerazione urbana con l'obiettivo di promuovere il rinnovo del tessuto edilizio esistente e riqualificare le aree urbane degradate o con edifici dismessi.

Per favorire gli interventi rigenerativi, in presenza di specifiche condizioni, la suddetta norma prevede delle premialità, ove consentito, quali incrementi volumetrici o perequazioni urbanistiche.

Con l'art. 33 quater della L.R. 16/04, ogni condizione attuativa per gli interventi di rigenerazione urbana risulta in qualche modo connessa alla disciplina introdotta dalla nuova pianificazione prevista dalla L.R. 5/24 e dal successivo Regolamento regionale n. 3/2025, che riportano le scelte e le decisioni urbanistiche, in maniera sussidiaria, in capo ai Comuni ed al PUC, laddove:

a) le previsioni di interventi diretti (art.1, lett. a) e convenzionati (art.1 lett. b) risultano immediatamente attuabili, nelle more della indicazione espressa, di cui al comma 9), delle aree ove essi non si ritengono applicabili;
b) la previsione degli interventi indiretti, attuabili con il Programma Operativo (art.1 lett. c), debba essere legata alla redazione del PSU, ovvero ad equipollente PUC sia strutturale che operativo.

Nel caso di edilizia residenziale, gli incrementi volumetrici di cui al comma 1, lettere a) e b) sono definiti dal comma 6 dell'art. 33 quater della L.R. 16/04 che in breve dispone:

a) Per la ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione si prevede un incremento volumetrico del 20% del volume lordo esistente. In tal caso è possibile usufruire di un ulteriore bonus volumetrico, fino al massimo del 5% del volume lordo esistente, per interventi di efficientamento energetico e miglioramento statico del fabbricato esistente. Detto aumento non costituisce volumetria lorda.

b) Per la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione si prevede un incremento volumetrico del 35% del volume lordo esistente. In questo caso non è possibile usufruire di altri bonus volumetrici, in quanto come previsto al comma 1 lett. a) dell'art. 33 quater della L.R. 16/04, tali interventi di rigenerazione urbana sono consentiti *"nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni",* da conseguirsi attraverso le progettualità e l'impiego di materiali e tecnologie adeguate***;***

Nel caso di complessi industriali e produttivi dismessi, il comma 7 dell'art. 33 quater della L.R. 16/04 prevede la ricostruzione della volumetria esistente anche con cambio di destinazione d'uso sempre che la nuova destinazione d'uso sia compatibile o complementare con la destinazione della zona in cui tali complessi ricadono, e nel caso "*di cambio di destinazioni d'uso in residenziale, al fine di favorire lo sviluppo dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), almeno il trenta per cento della volumetria lorda complessiva residenziale deve essere destinata all'ERS in vendita o locazione".*

In questo caso è evidente che gli interventi suindicati debbano discendere da una attività pianificatoria e regolamentare da parte dell'amministrazione comunale, anche al fine di discernere sugli effetti della sentenza del CdS n. 3071/2016, che lega viceversa la compatibilità e complementarità della destinazione d'uso dell''immobile rigenerato o ricostruito con quello dell'immobile dismesso, mentre è sempre consentito, per gli edifici di cui al comma 7 dell'art. 33 quater della L.R. 16/04 , la ricostruzione in sito della volumetria esistente con cambio di destinazione d'uso compatibile e complementare con quella dell'immobile oggetto di intervento.

Pertanto, si chiarisce che gli Interventi di Rigenerazione Urbana ai sensi dell'art. 33 quater della L.R. 16/2004, art. 1 lett. b) e c), ed art. 7 , che prevedano la delocalizzazione in aree compatibili e complementari, sono consentiti nei Comuni per i quali la pianificazione comunale sia stata redatta/adeguata alla nuova normativa (disposizioni della L.R. 5/2024 e del Regolamento Regionale n. 3 del 6 ottobre 2025), ovvero attuata per i PUC di cui al vecchio ordinamento – Regolamento n. 5/2011, per intervenuto adeguamento alla L.R. 13/22, ovvero attraverso i Programmi Operativi che possono essere prodotti sia in presenza di PUC anche solo componente strutturale, che per i PUC dotati di componente strutturale ed operativa.

Gli stessi interventi di rigenerazione urbana di cui sopra possono trovare realizzazione in presenza di PRG vigente, per intervenuto adeguamento alla L.R. 13/22, ovvero attraverso il rilascio di permesso di costruire convenzionato di cui all'art.1 lett. b.

3. Indirizzi sull'applicazione dei cambi d'uso ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/01.

L'art. 23-ter D.P.R. n. 380 del 2001 stabilisce che il cambio di destinazione d'uso consiste nella modifica della finalità di utilizzo di un'unità immobiliare ed è urbanisticamente rilevante laddove si richieda il passaggio a una diversa categoria funzionale, secondo cui, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra le seguenti: **a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.**

Ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/01, così come modificato dal Decreto Salva Casa, i cambi d'uso sempre ammessi sono quelli all'interno della stessa categoria *(cambi d'uso orizzontali),* anche con opere edilizie, nel rispetto di eventuali condizioni stabilite dagli strumenti urbanistici comunali.

I cambi di destinazioni d'uso tra categorie funzionali (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale, commerciale ad esclusione di quelle rurali) sono sempre consentiti per immobili ubicati in aree omogenee A) – B) – C), anche con opere edilizie *(cambi d'uso verticali).*

Tale articolo riconosce la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare, qualora se ne ravvisi la necessità, specifiche condizioni, volte a prevedere misure di contingentamento delle richieste di mutamento di destinazione d'uso, al fine di preservare l'assetto e lo sviluppo armonico del territorio, oltre che una distribuzione equilibrata dei carichi insediativi.

In mancanza delle specifiche condizioni prevale la norma nazionale.

La suddetta norma è immediatamente applicabile su tutto il territorio regionale con la raccomandazione di verificare, nel caso di cambi d'uso verticali, (ad esclusione della categoria rurale) che gli immobili siano ubicati in aree omogenee A) -B) -C).

Di seguito si riporta la descrizione analitica delle destinazioni d'uso raggruppate in macrocategorie omogenee, come individuate dall'art. 23-ter del D.P.R. 380/01:

- **Residenziale:** Comprende le abitazioni di ogni tipo (appartamenti, ville, case indipendenti). Include anche le attività strettamente connesse alla residenza, come i cohousing o i piccoli studi professionali utilizzati dal proprietario, purché l'uso prevalente rimanga abitativo.

- **Turistico-ricettiva:** Include tutte le strutture destinate all'ospitalità e al soggiorno temporaneo a fini turistici. Rientrano in questa categoria alberghi, motel, residence, affittacamere, bed & breakfast professionali, ostelli e campeggi.

- **Produttiva e Direzionale:** Una categoria ampia che accorpa due anime. Quella produttiva comprende stabilimenti industriali, capannoni artigianali, laboratori di riparazione e officine. Quella direzionale riguarda uffici pubblici e privati, studi professionali, sedi amministrative di aziende, banche e istituti di credito.

- **Commerciale:** Destinata alla vendita di beni e servizi al dettaglio o all'ingrosso. Comprende negozi di vicinato, supermercati, centri commerciali, mercati coperti, ma anche attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar e pub.

- **Rurale:** Riservata alle attività legate all'agricoltura, alla silvicoltura e all'allevamento di bestiame. Comprende abitazioni rurali (funzionali alla conduzione del fondo), stalle, fienili, serre, depositi di attrezzi agricoli e strutture agrituristiche.

A queste cinque categorie si aggiunge spesso la destinazione per Servizi ed attrezzature di interesse generale (o urbanistica/servizi), che comprende scuole, ospedali, chiese, impianti sportivi e uffici postali.

4. Indirizzi sull'applicazione dei cambi d'uso per interventi "compatibili e complementari", *di cui al comma 7 dell'art. 33-quater.*

Nella normativa statale e regionale, i concetti di "*compatibilità e complementarità"* regolano i cambi di destinazione d'uso e le trasformazioni edilizie. In linea di massima le destinazioni sono:

- **compatibili** quando possono coesistere senza creare disturbo o conflitti;
- **complementari** quando l'una integra, supporta o rende possibile l'altra.

Questi due concetti, nel sistema urbanistico, operano su due livelli chiave:

Compatibilità urbanistica: Nei cambi di destinazione d'uso e negli interventi di ristrutturazione, la nuova destinazione deve risultare compatibile con quella originaria o di zona.

Complementarità funzionale: È' qualsiasi uso secondario (es. pertinenze, spazi di custodia o locali di supporto) previsto per integrare l'uso principale.
La destinazione d'uso complementare può coesistere con la prima all'interno della medesima area presa in considerazione. È di fondamentale importanza la distinzione tra destinazione d'uso principale e destinazione d'uso complementare, in quanto, generalmente, quest'ultima deve ritenersi comunque ammissibile nei diversi ambiti presi in considerazione, anche se non esplicitamente indicata dalla normativa all'uopo dettata.

Secondo la giurisprudenza, queste funzioni possono coesistere senza limiti percentuali se non modificate dallo strumento urbanistico vigente.

La verifica dell'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, con riguardo a *"destinazioni tra loro compatibili o complementari",* in senso stretto e come ribadito con sentenza del Consiglio di Stato n. 3071/2016, deve essere effettuata con riguardo alla destinazione d'uso degli edifici; pertanto, la destinazione d'uso dell'edificio da demolire deve essere compatibile o complementare con quella dell'edificio da ricostruire, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, ovvero di attività espresse di pianificazione da esse previste e consentite.

Appare quindi evidente che l'applicazione dei cambiamenti di destinazione d'uso per attività compatibili e complementari prevista dal comma 7 dell'art. 33-quater possano riferirsi sia alla precedente destinazione d'uso dell'immobile, che alla compatibilità con la destinazione urbanistica dell'area nella quale si collocano, se previste e normate espressamente nella pianificazione urbanistica comunale.

5. Indirizzi in materia di bonus volumetrici ed extraspessori per efficientamento energetico e miglioramento sismico - Coordinamento con la normativa nazionale.

Gli interventi di recupero e riqualificazione edilizia devono prevedere specifiche opere di isolamento termico attraverso un insieme di operazioni e tecnologie che permettono di ridurre i consumi di energia di un edificio o di un'azienda a parità di servizio reso, eliminando gli sprechi e riducendo la produzione di CO2.

Le disposizioni regionali collegano il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale a interventi di riuso del patrimonio esistente, demolizione e ricostruzione, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo. Nelle stesse disposizioni vengono previste delle premialità volumetriche per interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico.

Con la presente circolare si intende specificare l'applicazione nella disciplina regionale su tali premialità volumetriche, in coordinamento con il quadro legislativo nazionale.

La finalità è quella di chiarire, in questo quadro, la cumulabilità del bonus di cui all'art 43-septies della L.R. 16/04 (maggior volume del 5%) con gli extraspessori di cui al comma 7 dell'art. 14 del D.Lgs. 102/2014 e con gli incentivi regionali per la rigenerazione urbana di cui all'art. 33-quater della medesima L.R. 16/2004.

Quadro Normativo Nazionale.

Il comma 7 dell'art. 14 del D.Lgs. 102/2014, prevede che gli extraspessori delle murature perimetrali e dei solai, necessari per raggiungere gli standard di isolamento termico e acustico, non concorrono al calcolo del volume e delle superfici in casi ben specifici ovvero per:

- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro;
- interventi di ristrutturazione edilizia.

Questa tipologia di bonus è chiaramente prevista per interventi su fabbricati esistenti anche se la recente normativa ha ampliato la casistica degli interventi di ristrutturazione edilizia, all'interno della quale sono incluse anche le opere di *"demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche".*

Appare chiaro che questa ultima tipologia di intervento di demo-ricostruzione, ricomprende già in sé le prescrizioni ed innovazioni costruttive richieste per l'adeguamento sismico, l'efficientamento energetico ed il superamento delle barriere architettoniche, e pertanto, non può usufruire degli extraspessori, ancorché possa usufruire delle premialità previste dagli incentivi regionali per la rigenerazione urbana di cui all'art. 33 quater della L.R. 16/04, laddove previsto.

Il D.Lgs. n. 199/2021 (ex D.Lgs. 28/2011) prevede un **bonus volumetrico del 5%** sia per edifici di nuova costruzione sia per edifici soggetti a ristrutturazioni rilevanti.
Questa tipologia di incentivo, che consente un incremento della superficie lorda (SL) o del volume nei progetti di nuova costruzione o ristrutturazione rilevante, può essere concesso solo a condizione che si superino le soglie minime di copertura energetica da fonti rinnovabili richieste dalla legge.

Nello specifico, ciò si ottiene assicurando una copertura da fonti energetiche rinnovabili superiore di almeno il 30% rispetto ai limiti minimi di legge. I due bonus a livello nazionale (extraspessori e maggior volume del 5%) sono cumulabili in quanto perseguono finalità diverse; il primo serve ad ottenere una riqualificazione dell'involucro edilizio al fine di migliorare l'isolamento termico ed acustico per l'adeguamento agli standard, il secondo tende ad aumentare l'impiego delle fonti rinnovabili per la riduzione delle emissioni in atmosfera.

Quadro Normativo Regionale.

Le premialità urbanistiche per favorire l'efficientamento energetico e la riqualificazione degli edifici in Campania sono disciplinati nel quadro della originaria **L.R. 16/2004** ("Norme sul governo del territorio"), come integrata e modificata da normative successive in tema di rigenerazione urbana dalla **L.R. 13/2022 e L.R. 5/2024**).

Di seguito vengono precisati i casi di applicazione delle premialità volumetriche previste dal comma 6 dell'art. 33 quater della L.R. 16/04 che prevede, nel caso di edilizia residenziale, incrementi volumetrici pari fino al 20% per gli ampliamenti e pari fino al 35 % per la demolizione e ricostruzione.

L'art. 43 septies della L.R. 16/2004 ("Modalità di calcolo della volumetria lorda") stabilisce che:

- *non costituiscono volumetria lorda i volumi derivanti da interventi per l'efficientamento energetico e il miglioramento statico fino al massimo del 5% del volume lordo assentito.*

All’interno di tale bonus volumetrico del 5%, sono ricompresi anche le volumetrie derivanti dagli extraspessori delle murature e dei solai in quanto detto bonus ricomprende per l’appunto interventi di efficientamento energetico quali l’isolamento termico (cappotti termici e sostituzione degli infissi per ridurre dispersioni di calore) e l’autoproduzione di energia (installazione di pannelli fotovoltaici).

Si chiarisce quindi che, ai fini del calcolo della volumetria lorda, l’applicazione del bonus massimo del 5% del volume lordo assentito di cui al D.Lgs. n. 199/2021 (ex D.Lgs. 28/2011), per interventi di efficientamento energetico e il miglioramento statico è la seguente:

a) Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione che prevedono un incremento volumetrico del 20% del volume lordo esistente, è possibile usufruire del bonus volumetrico aggiuntivo, fino al massimo del 5% del volume lordo esistente, per interventi di efficientamento energetico e miglioramento statico del fabbricato esistente. Detto aumento non costituisce volumetria lorda.

b) Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione che prevedono un incremento volumetrico del 35% del volume lordo esistente, non è possibile usufruire di altri bonus volumetrici, in quanto, come previsto al comma 1 lett. a) dell’art. 33 quater della L.R. 16/04, tali interventi di rigenerazione urbana sono consentiti *“nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni”* e devono pertanto rispondere già indipendentemente ai prescritti requisiti e standard prestazionali di legge.

c) Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione che prevedano o meno un incremento volumetrico del 35% del volume lordo esistente, è possibile usufruire del bonus volumetrico del 5% aggiuntivo solo se, in sede di progettazione, viene assicurata una copertura da fonti energetiche rinnovabili superiore di almeno il 30% rispetto ai limiti minimi di legge.

Il Direttore Generale
arch. Alberto Romeo Gentile

Visto
L’Assessore al Governo del Territorio e al Patrimonio
Dott. Vincenzo Cuomo