

Guida al PIANO CASA della Regione PUGLIA



(aggiornata a settembre 2012)

SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	pag. 3
IL PIANO CASA IN PUGLIA.....	pag. 4
EDIFICI RESIDENZIALI, Ampliamento volumetrico.....	pag. 6
EDIFICI RESIDENZIALI, Demolizione e ricostruzione.....	pag. 8
RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E DELOCALIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE.....	pag.10
NORME PER LA RIQUALIFICAZIONE IN ATTUAZIONE DEL DL SVILUPPO.....	pag.12
ESCLUSIONI.....	pag. 15
COME APPLICARE IL PIANO CASA.....	pag. 16
NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	pag. 18

INTRODUZIONE

Il **Piano Casa** consiste in un insieme di provvedimenti legislativi e di incentivi economici per consentire l'ampliamento di abitazioni e immobili a uso diverso da quello residenziale. Il termine è stato coniato per l'housing sociale, ma la sua portata si è arricchita inglobando anche l'edilizia privata.

In un primo momento, infatti, con la denominazione "Piano Casa" si definivano solo le soluzioni individuate dalle pubbliche amministrazioni per risolvere il disagio sociale causato dalla carenza di alloggi.

Più comunemente, però, il **Piano Casa** ha assunto una connotazione diversa, passando per la liberalizzazione dell'edilizia e lo snellimento delle procedure burocratiche attraverso il ricorso alla Dia, Denuncia di inizio attività. Le misure di semplificazione sono state ideate per rilanciare il settore delle costruzioni, gravato dalla crisi economica in atto.

A marzo 2009 l'Esecutivo ha infatti lanciato un pacchetto di interventi per l'aumento delle cubature sugli edifici esistenti, contenenti anche la possibilità di effettuare ampliamenti in seguito alla totale demolizione di un edificio. Interventi da effettuare per un periodo non inferiore a 18 mesi in deroga alla normativa in vigore, prevedendo anche un insieme di semplificazioni al Testo Unico dell'edilizia.

I beneficiari di questa tipologia di misure sono i **proprietari** degli immobili, che avvalendosi di una norma temporanea possono migliorare la qualità della propria abitazione, immettendo nel sistema capitali immobilizzati in grado di sostenere l'occupazione e le attività del comparto edile.

È attribuita una notevole importanza anche alla tutela della sicurezza, possibile con l'applicazione delle **NTC**, Norme tecniche per le costruzioni, in vigore da luglio 2009. Previsto quindi il rispetto della legislazione in materia antisismica, così come il divieto di effettuare gli interventi nelle aree a rischio idrogeologico.

Dal momento che la Costituzione attribuisce alle **Regioni** la competenza legislativa in materia di edilizia e urbanistica, il percorso normativo per la definizione degli ampliamenti in funzione anticrisi è proseguita su base locale, creando una situazione differenziata sul territorio nazionale. Sono gli enti locali a decidere a quale tipologia di edifici estendere gli interventi, stabilendo o meno il divieto di applicazione della legge per gli immobili anche solo parzialmente abusivi o vincolati, i beni culturali, le aree di pregio paesaggistico e quelle sotto tutela.

PIANO CASA: 2 ANNI DOPO

Le norme regionali in molti casi sono state via via modificate per ovviare agli scarsi risultati raggiunti in termini di interesse e domande presentate. Da ultimo, il Decreto Legge Sviluppo, approvato a maggio 2011, ha chiesto alle Regioni di approvare nuove norme per incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio e la riqualificazione delle aree urbane degradate attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con premio di cubatura, cambi di destinazione d'uso, delocalizzazioni e modifiche alla sagoma necessarie all'armonizzazione architettonica.

IL PIANO CASA IN PUGLIA

La Legge Regionale n. 14 del 30 luglio 2009, “**Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale**” è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 119 del 3 agosto 2009.

La norma prevede interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione solo sugli edifici residenziali, da effettuare in deroga a strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti. L’esclusione degli immobili non residenziali è stata trattata esplicitamente da una rettifica alla legge regionale, introdotta a fine settembre 2009, nonostante nei tessuti urbani coesistano abitazioni, esercizi di vicinato, laboratori artigianali ed uffici.

Data la situazione di crisi che ha colpito il comparto dell’edilizia, la disposizione predisposta dalla Regione mira ad incentivare gli investimenti privati per l’ingrandimento o la riqualificazione delle abitazioni.

Ai cittadini è data la possibilità di riqualificare un edificio dal punto di vista energetico e architettonico, ma anche di ingrandirlo aumentandone la volumetria. Diventa infatti possibile ricavare una o più stanze aggiuntive per rispondere al fabbisogno abitativo con un investimento minore rispetto all’acquisto di una nuova casa.

L’obiettivo è raggiungibile con la semplificazione delle procedure e il ricorso generalizzato alla **Dia**, Denuncia di inizio attività o, in alternativa, al **permesso di costruire**. Tutto per incentivare la domanda di interventi, in modo da sostenere l’occupazione e il giro di affari del settore costruzioni, caratterizzato prevalentemente da piccole e medie imprese, messe in difficoltà dall’attuale congiuntura economica, ma in grado di effettuare la tipologia di micro interventi previsti dalla legge sul patrimonio edilizio privato.

Alla legge è riconosciuto carattere straordinario. Per questo motivo e per il suo ruolo anti-crisi prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali, degli strumenti urbanistici e delle leggi regionali in contrasto con essa.

Già nella prima versione, data la straordinarietà delle disposizioni, era stato deciso un effetto a tempo determinato per 24 mesi, con presentazione delle istanze entro il 25 settembre 2011. La Legge Regionale 21/2011, che ha prorogato il Piano Casa e introdotto modifiche per il recepimento del DL Sviluppo 70/2011, ha fissato il nuovo termine al 31 dicembre 2012, nuovamente rivisto dalla Legge 18/2012 che ha fissato la scadenza al **31 dicembre 2013**.

L’applicazione della legge si articola in tre livelli:

- **Ampliamento volumetrico degli edifici residenziali**, che beneficia di un aumento delle cubature fino al 20%;
- **Demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali**, attuabile con un premio volumetrico fino al 35%;
- **Riqualificazione ambientale e delocalizzazione delle volumetrie**, che prevede l’abbattimento degli edifici contrastanti con il contesto paesaggistico e la loro ricostruzione altrove con un bonus del 35% o del 45% se l’intervento è inserito in un programma integrato di rigenerazione urbana.

Queste disposizioni, che integrano la Lr 21/20058 sulla rigenerazione urbana, sono state arricchite dal recepimento del DL Sviluppo 70/2011.

Il Piano Casa della Puglia in sintesi

Edifici	Ampliamento	Demolizione e ricostruzione	Riqualificazione edilizia con delocalizzazioni	Titolo abilitativo	Esclusioni	Termine per le istanze
Resid.	20%	35%	35% 45% con programma integrato di rigenerazione urbana	Dia o permesso di costruire	-centri storici -immobili su cui è ammessa solo la manutenzione ordinaria -immobili vincolati	31 dicembre 2013
Non resid.	-----	-----	35% 45% con programma integrato di rigenerazione urbana		-aree A e B in base al PUTT/P -Rete Natura 2000 -zone umide -zone a rischio idrogeologico	

EDIFICI RESIDENZIALI

Ampliamento volumetrico

Aumenti di cubatura previsti dalla legge

L'aumento di cubatura di un edificio a destinazione residenziale può essere effettuato in deroga a regolamenti comunali e strumenti urbanistici in vigore.

Sugli **edifici esistenti** entro il primo agosto 2011, sono consentiti ampliamenti volumetrici fino al **20%**, che non possono comunque eccedere i 200 metri cubi.

L'ampliamento può raggiungere anche i 350 metri cubi a patto che l'edificio si doti di un certificato e raggiunga almeno il punteggio 2 dello strumento di valutazione previsto dalla L.R. 13/2008.

In base alla L.R. 18/2012, dopo la realizzazione dell'intervento può anche essere modificata la destinazione d'uso dell'edificio.

Contrariamente alla prima versione, non esistono limiti per l'accatastamento degli edifici da sottoporre agli interventi. Nel caso in cui l'immobile non sia registrato, è sufficiente inoltrare la domanda all'Agenzia del Territorio prima di presentare la Dia o di richiedere il permesso di costruire.

I Comuni possono deliberare una riduzione del contributo di costruzione per gli interventi effettuati sulla **prima casa**.

Vincoli e condizioni di applicabilità per gli interventi edilizi

Il progetto esecutivo riguardante le strutture deve essere riferito all'intero edificio, valutando la struttura complessivamente risultante dall'esecuzione dell'ampliamento.

Diversamente dal Piano Casa del 2009, le volumetrie sanate per ampliamenti precedenti non devono essere detratte dal computo dell'aumento di cubatura ammesso dalla nuova legge.

Gli ampliamenti devono essere realizzati in contiguità al fabbricato esistente o in sopraelevazione.

La norma ammette anche la **cessione della volumetria** spettante ad un'altra unità immobiliare dello stesso edificio.

Nel computo del volume sono compresi i vani ascensore e le scale. Sono esclusi i volumi tecnici e quelli condominiali o di uso pubblico, come androni e porticati.

La **cessione delle cubature** è stata inserita col DL Sviluppo 70/2011 che tipizza i contratti per la compravendita delle volumetrie, in linea col principio della perequazione urbanistica

Gli ampliamenti devono rispettare le **distanze minime** e le **altezze massime** previste dagli strumenti urbanistici. In mancanza di previsioni specifiche si applica il DM 1444/1968.

DISTANZE MINIME

Nelle Zone A per le operazioni di risanamento conservativo e le ristrutturazioni, le distanze non possono essere inferiori a quelle tra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per i nuovi edifici ricadenti in altre zone è prescritta la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nelle Zone C è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di 5 metri per lato per strade di larghezza inferiore a 7 metri, 7,50 metri, per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 metri, 10 metri, per strade di larghezza superiore a 15 metri. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

ALTEZZE MASSIME

Nelle Zone A per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte. Per le trasformazioni o nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza di quelli di carattere storico-artistico;

Nelle Zone B l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, a eccezione di quelli che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria.

Nelle Zone C contigue o in rapporto visuale con zone A i nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle delle zone A.

Negli **edifici a schiera o plurifamiliari**, l'intervento deve essere realizzato in coerenza architettonica senza contrastare col regolamento condominiale.

Per tutti gli interventi è obbligatorio il rispetto delle norme sul **rendimento energetico**, contenute nel d.lgs. 192/2005. Il direttore dei lavori, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, deve presentare al Comune l'attestato di qualificazione energetica e una relazione tecnica indicanti una serie di requisiti in mancanza dei quali non può essere rilasciata la certificazione di agibilità. In ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere munita di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas.

L'ampliamento è subordinato al reperimento di spazi per i **parcheggi pertinenziali** nella misura di un metro quadro per ogni 10 metri cubi di ampliamento. In caso contrario è possibile il versamento al Comune di una somma pari al costo di costruzione per metro quadro.

Gli incrementi volumetrici non possono essere destinati a usi diversi da quelli previsti dallo strumento urbanistico.

Titoli abilitativi

Per l'avvio degli interventi è necessaria la presentazione della **Denuncia di inizio attività** o la richiesta del **permesso di costruire** entro il **31 dicembre 2013**.

La **Dia** è un'autocertificazione, presentata da un professionista iscritto agli albi degli architetti, ingegneri, geometri, periti agrari, periti edili, che si assume la responsabilità del rispetto delle norme urbanistiche. Ha il carattere di atto privato che viene protocollato dal Comune

Il **Permesso per costruire** è un provvedimento amministrativo formale cartaceo con numero e data che autorizza l'attività di trasformazione del territorio, in conformità alla pianificazione

EDIFICI RESIDENZIALI

Demolizione e ricostruzione

Aumenti di cubatura previsti dalla legge

Il Piano Casa incentiva gli interventi di demolizione e ricostruzione sugli immobili residenziali. Contrariamente alla prima versione, non esistono limiti per l'accatastamento degli edifici da sottoporre agli interventi. Nel caso in cui l'immobile non sia registrato, è sufficiente inoltrare la domanda all'Agenzia del Territorio prima di presentare la Dia o di richiedere il permesso di costruire.

Gli edifici demoliti possono essere ricostruiti con un ampliamento fino al **35%** della volumetria legittimamente esistente al primo agosto 2011.

I Comuni possono deliberare una riduzione del contributo di costruzione per gli interventi effettuati sulla **prima casa**.

Vincoli e condizioni di applicabilità per gli interventi edilizi

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle **distanze minime** e delle **altezze massime** previste dagli strumenti urbanistici o dal DM 1444/68.

DISTANZE MINIME

Nelle Zone A per le operazioni di risanamento conservativo e le ristrutturazioni, le distanze non possono essere inferiori a quelle tra i volumi preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per i nuovi edifici ricadenti in altre zone è prescritta la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nelle Zone C è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di 5 metri per lato per strade di larghezza inferiore a 7 metri, 7,50 metri, per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 metri, 10 metri, per strade di larghezza superiore a 15 metri. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

ALTEZZE MASSIME

Nelle Zone A per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte. Per le trasformazioni o nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza di quelli di carattere storico-artistico; Nelle Zone B l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, a eccezione di quelli che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria. Nelle Zone C contigue o in rapporto visuale con zone A i nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle delle zone A.

Gli incrementi volumetrici non possono essere destinati a usi diversi da quelli previsti dallo strumento urbanistico.

L'edificio ricostruito con premio di cubatura deve acquistare almeno il punteggio 2 secondo i criteri di **sostenibilità ambientale** contenuti nella Legge Regionale 13/2008. Prima del rilascio del certificato di agibilità l'immobile deve quindi dotarsi della certificazione di sostenibilità, rilasciata da un professionista o da una organizzazione estranea alla progettazione e alla direzione lavori, su richiesta del proprietario dell'immobile o del soggetto attuatore dell'intervento.

Sono previsti anche **controlli a campione** da parte del comune che, in caso di riscontro di una situazione difforme, revoca la certificazione rilasciata o ingiunge la realizzazione dei lavori necessari per rendere uniforme l'edificio a quanto dichiarato.

La riedificazione con premio volumetrico di un edificio abbattuto è subordinata al reperimento di spazi per i **parcheggi pertinenziali** nella misura di un metro quadro per ogni 10 metri cubi di ampliamento.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono prevedere il superamento delle **barriere architettoniche** ai sensi del DM 236/1989.

La conformità dell'intervento alle misure del Piano Casa , nonché l'utilizzo delle tecniche costruttive prescritte, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con **la comunicazione di ultimazione dei lavori**. Il mancato rispetto di queste condizioni impedisce la certificazione dell'agibilità dell'edificio ricostruito.

Titoli abilitativi

Per l'avvio degli interventi è necessaria la presentazione della **Denuncia di inizio attività**, o la richiesta del **permesso di costruire** entro il **31 dicembre 2013**.

RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E DELOCALIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE

Il Piano Casa integra la Legge Regionale 21/2008, recante norme per la rigenerazione urbana. Con l'articolo **7-bis** diventa infatti possibile la delocalizzazione delle volumetrie. I Comuni possono individuare edifici residenziali o a destinazione diversa, realizzati legittimamente o condonati, da rimuovere perché contrastanti con il contesto paesaggistico, architettonico e urbanistico circostante.

Bonus previsti dalla legge

Con questo scopo sono approvati piani urbanistici esecutivi, che possono prevedere la demolizione e ricostruzione in un'altra area con un bonus fino al **35%** della volumetria o della superficie preesistente.

Il premio può salire fino al **45%** se l'intervento di demolizione e ricostruzione è inserito in un programma integrato di rigenerazione urbana o nel caso in cui gli edifici residenziali siano ricostruiti destinando una quota minima del 20% all'edilizia sociale.

Vincoli di applicabilità

La delocalizzazione è consentita se l'edificio da demolire e ricostruire altrove è collocato:

- in aree di notevole interesse pubblico o tutelate per legge, come coste, fiumi, vulcani e parchi, sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004;
- negli ambiti territoriali estesi classificati **A** e **B** dal PUTT/P, Piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio, approvato con DGR 1748/2000;
- nelle zone A delle aree naturali protette, definite dalla L.394/1991 e dalla L.R. 19/1997;
- in oasi, zone umide, aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica o geomorfologica.

Il PUTT/P perimetra gli ambiti territoriali, con riferimento al livello dei valori paesaggistici classificandoli come **A**: eccezionale, **B**: rilevante, **C**: distinguibile, **D**: relativo, **E**: normale

L'interessato deve stipulare una **convenzione** con il Comune con cui si impegna alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale delle aree di sedime e di pertinenza del fabbricato, accettando anche la loro cessione se l'Amministrazione lo ritiene opportuno.

La convenzione costituisce anche un vincolo di inedificabilità assoluta sulle aree, che deve essere trascritto nei registri immobiliari a spese dell'interessato.

La ricostruzione deve avvenire in aree con **destinazione d'uso** omogenea rispetto a quella dell'edificio demolito. Analogamente, la destinazione d'uso della nuova costruzione sarà omogenea a quella dell'immobile abbattuto.

Nella riedificazione è obbligatorio il rispetto dei criteri dell'edilizia sostenibile contenuti nella L.R. 13/2008, in base alla quale il nuovo edificio deve acquistare almeno il punteggio 2 e dotarsi del certificato di sostenibilità, cui fa seguito quello di agibilità.

Se non sono soddisfatte tutte le condizioni gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in area o aree diverse da quella originaria possono essere autorizzati dal comune previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali.

La **delocalizzazione** è invece **vietata** nei centri storici, sugli immobili di valore culturale e architettonico, vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali, o appartenenti a elenchi di tutela redatti dai Comuni.

Gli interventi di demolizione e delocalizzazione promossi dai **Comuni** o dagli **Iapc**, comprendenti immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica, usufruiscono di un bonus volumetrico del **45%** a patto che la ricostruzione sia effettuata in aree con destinazione d'uso omogenea, secondo i criteri dell'edilizia sostenibile, ottenendo il punteggio 2 della L.R. 13/2008.

La ricostruzione in un'area diversa da quella originaria è subordinata all'applicazione del procedimento per la variazione del Pue (Piano urbanistico esecutivo) ai sensi della L.R. 20/2001. La ricostruzione di edifici nella stessa area oggetto di demolizione è subordinata al rilascio del permesso di costruire.

Gli aumenti del 35% e 45% conseguenti alla delocalizzazione possono **cumularsi** agli incentivi riconosciuti dalla **L.R. 13/2008** se l'edificio da demolire è situato in aree di notevole interesse pubblico o tutelate per legge, come coste, fiumi, vulcani e parchi, sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004; negli ambiti territoriali estesi classificati **A** e **B** dal PUTT/P, Piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio, approvato con DGR 1748/2000; nelle zone A delle aree naturali protette, definite dalla L.394/1991 e dalla L.R. 19/1997; in oasi, zone umide, aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica o geomorfologica.

La **L.R. 13/2008** incentiva il risparmio energetico e l'uso di materiali e tecniche di qualità attraverso la riduzione di ICI, oneri di urbanizzazione secondaria, costo di costruzione, incrementi fino al **10%** del volume consentito dagli strumenti urbanistici vigenti, al netto delle murature, per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento, di sostituzione e di ristrutturazione degli edifici esistenti

NORME ATTUATIVE DEL DL SVILUPPO

La Puglia è stata la prima regione a recepire le disposizioni per la razionalizzazione del patrimonio edilizio e la riqualificazione delle aree degradate con una apposita legge, come richiesto dal Decreto Legge Sviluppo. Le misure sulla riqualificazione sono confluite nel Titolo II della legge per l'aggiornamento del Piano Casa.

La norma modifica la **Legge Regionale 21/2008** "Norme per la rigenerazione urbana" introducendo, con gli articoli 7-ter e 7-quater, il concetto di delocalizzazione dei manufatti edilizi dalle aree sensibili dopo la loro integrale demolizione e ricostruzione.

RIQUALIFICAZIONE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI

I Comuni possono individuare ambiti del territorio ove è consentita la sostituzione attraverso demolizione e ricostruzione nella medesima area o la rimozione, con delocalizzazione in aree diverse, di edifici destinati alla residenza o a usi strettamente connessi. Per incentivare queste operazioni, gli enti locali riconoscono una volumetria aggiuntiva fino al **10%**.

I Comuni, in fase di redazione o di aggiornamento del documento programmatico per la rigenerazione urbana, e previa pubblicazione di avviso pubblico per raccogliere segnalazioni e proposte da parte di soggetti pubblici e privati, devono individuare sulla cartografia tecnica regionale in scala 1:5.000 e sullo strumento urbanistico generale vigente gli ambiti del territorio comunale in cui è possibile la realizzazione degli interventi.

Il valore massimo della misura premiale può essere elevato, rimanendo comunque nei limiti del 35%, di un **ulteriore 10%** qualora l'intervento di demolizione o di ricostruzione sia contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana, di un **ulteriore 5%** qualora l'edificio ricostruito sia destinato a edilizia residenziale sociale per una quota minima pari al 20% della sua volumetria, di un **ulteriore 5%** se l'edificio ricostruito acquisisce almeno il punteggio 4 nello strumento di valutazione previsto dalla l.r. 13/2008, di un **ulteriore 5%** della volumetria preesistente nel caso in cui l'edificio ricostruito sia realizzato sulla base di un concorso di progettazione.

Modalità e vincoli

Per poter beneficiare delle misure di riqualificazione e razionalizzazione, gli edifici devono essere legittimamente realizzati o sanati, risultare esistenti entro agosto 2011, ed essere regolarmente accatastati. Nel caso in cui l'immobile non sia ancora accatastato, la domanda all'Agenzia del Territorio deve essere inoltrata prima della presentazione della Dia o della richiesta del permesso di costruire.

Gli immobili da sostituire o rimuovere devono inoltre essere collocati all'interno dei centri abitati.

La ricostruzione, fermo restando il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dalla normativa nazionale e dagli strumenti urbanistici generali, deve essere coerente dal punto di vista funzionale, morfologico e architettonico con il tessuto insediativo di destinazione e non può avvenire nella stessa area se questa è sottoposta a vincolo paesaggistico o se ci si trova in ambiti

territoriali A e B, zone A delle aree protette nazionali, oasi, zone umide tutelate a livello internazionale, ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica o geomorfologica. Ci si deve infine riferire ai criteri di edilizia sostenibile indicati dalla l.r. 13/2008.

Quando si procede alla delocalizzazione, le aree di sedime devono rimanere libere e l'interessato deve stipulare col Comune una convenzione per il ripristino ambientale. La ricostruzione, inoltre, deve avvenire successivamente al ripristino ambientale.

La ricostruzione di edifici, nella stessa area si può realizzare solo in aree dove lo strumento urbanistico generale prevede destinazioni d'uso omogenee a quelle dell'edificio demolito.

La **destinazione d'uso** dell'immobile ricostruito deve essere omogenea o strettamente connessa a quella dell'edificio demolito.

Gli interventi devono essere realizzati con **Dia** o, in alternativa, con **permesso di costruire**.

Le misure premiali non sono cumulabili con gli incentivi previsti dalla **Legge Regionale 13/2008**.

Esclusioni

Sono esclusi dalla possibilità di delocalizzazione previa demolizione e ricostruzione:

- gli edifici ubicati all'interno delle zone A,
- gli immobili di valore storico, culturale e architettonico secondo quanto emerge dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali,
- gli edifici di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

RIQUALIFICAZIONE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEGLI EDIFICI NON RESIDENZIALI

Anche gli immobili a uso diverso da quello residenziale possono usufruire delle disposizioni del Decreto Sviluppo. Gli edifici produttivi dismessi privi di qualità architettonica possono essere trasferiti in aree idonee individuate dal Comuni.

Per la rimozione degli edifici incongrui, i Comuni possono riconoscere una misura premiale fino al **5%** della volumetria edificata preesistente.

Il valore massimo della misura premiale può essere elevato, rimanendo comunque nei limiti del 25%, di un **ulteriore 10%** qualora l'intervento sia contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana, di un **ulteriore 5%** se l'edificio ricostruito è in grado di ridurre il fabbisogno annuo di energia primaria per metro quadrato di superficie utile almeno del 50% rispetto ai limiti stabiliti dalla vigente normativa, applicando criteri progettuali e tecniche di tipo passivo e bioclimatico, e se il rapporto tra l'area soggetta a recupero idrico e la superficie impermeabile totale del lotto è almeno del 30%. È infine riconosciuto un premio **ulteriore** del **5%** qualora l'edificio ricostruito sia realizzato sulla base dell'esito di un concorso di progettazione.

Se l'intervento prevede la delocalizzazione di impianti industriali e commerciali da zone a destinazione agricola, a verde o a servizi pubblici o privati verso aree destinate dagli strumenti ad

attività produttive, il valore massimo della misura premiale è elevato di un ulteriore 10% della volumetria preesistente, con conseguente innalzamento al 35% della premialità massima.

Vincoli e modalità

Per poter beneficiare delle misure di riqualificazione e razionalizzazione, gli edifici devono essere legittimamente realizzati o sanati, risultare esistenti entro agosto 2011, ed essere regolarmente accatastati. Nel caso in cui l'immobile non sia ancora accatastato, la domanda all'Agenzia del Territorio deve essere inoltrata prima della presentazione della Dia o della richiesta del permesso di costruire.

La ricostruzione, fermo restando il rispetto delle altezze massime e le distanze minime previste dalla normativa nazionale e dagli strumenti urbanistici generali vigenti, deve essere coerente dal punto di vista funzionale, morfologico e architettonico con il tessuto insediativo in cui si inserisce.

Nel caso in cui l'edificio sia ubicato in aree non destinate ad attività produttive, aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ambiti territoriali A e B, zone A delle aree protette nazionali, oasi o zone umide tutelate a livello internazionale, la ricostruzione non può avvenire nella stessa area in cui è stata effettuata la demolizione.

Le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito devono rimanere libere. A tal proposito l'interessato stipula col Comune una convenzione impegnandosi al ripristino ambientale delle aree. La ricostruzione altrove può avvenire solo in un secondo momento.

L'edificio ricostruito deve essere in grado di ridurre il fabbisogno annuo di energia primaria per metro quadrato di superficie utile almeno del 25% rispetto ai limiti stabiliti dalla vigente normativa, applicando criteri progettuali e tecniche di tipo passivo e bioclimatico.

La destinazione d'uso dell'immobile ricostruito deve essere omogenea o assimilabile a quella dell'edificio demolito.

Gli interventi devono essere realizzati con **Dia** o, in alternativa, con **permesso di costruire**.

Le misure premiali non sono cumulabili con gli incentivi previsti dalla **Legge Regionale 13/2008**.

ESCLUSIONI

Il Piano Casa prevede ambiti di non applicabilità per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria.

I lavori non possono infatti essere realizzati:

- Nei **centri storici** classificati come zone “A” a meno che gli strumenti urbanistici o gli atti di governo comunali non lo consentano espressamente;
- Nelle zone in cui lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia all’approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;
- Sugli immobili definiti di **valore storico**, culturale e architettonico, vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, a meno che gli interventi non rientrino in quelli indicati dall’Allegato 1 del Dpr 139/2010 , recante il procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità;
- Sugli immobili situati in area sottoposta a vincolo paesaggistico;
- Negli **ambiti territoriali** classificati **A**, di valore eccezionale, e **B**, di valore rilevante, ai sensi del PUTT/P;
- Nei siti della **Rete Natura 2000** di importanza comunitaria (SIC) e nelle zone di protezione speciale (ZPS) salvo che le misure di salvaguardia o gli strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi;
- Nelle **oasi** e nelle **zone umide**
- Negli ambiti dichiarati ad alta **pericolosità idraulica** e geomorfologica a meno che, col permesso dell’Autorità di Bacino, non siano possibili interventi di mitigazione del rischio.

Ulteriori eventuali limiti sono fissati dai **Comuni** in relazione alle caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica.

La legge regionale consente alle Amministrazioni di perimetrare alcuni ambiti subordinati a regole specifiche per la realizzazione degli interventi, così come di definire parti del territorio in cui consentire deroghe alle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

I Comuni hanno a disposizione la possibilità di individuare, attraverso un regolamento, ambiti di tipo B, cioè di importanza rilevante secondo il PUTT/P, e immobili in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, su cui consentire ampliamenti e sostituzioni edilizie realizzati con materiali tipici e integrati nel contesto storico – architettonico.

Prima di progettare un ampliamento volumetrico o di superficie, nonché un intervento di demolizione e ricostruzione, è quindi necessaria una verifica presso l’ufficio tecnico del Comune in cui ricade l’immobile da sottoporre ai lavori, al quale deve essere successivamente presentata l’istanza. (vedi cap. “Come applicare il Piano Casa”)

COME APPLICARE IL PIANO CASA

Per l'avvio e la realizzazione degli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione i privati interessati devono far fronte a vari adempimenti rispondenti alla logica dello snellimento burocratico promosso dalla normativa.

È necessario innanzitutto prendere visione delle misure contenute nel Piano Casa regionale, LR 14/2009, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. del 3 agosto 2009.

Dal momento che è stata riconosciuta agli Enti Locali la possibilità di limitare la portata degli interventi a determinate aree o tipologie di edifici, il cittadino o il progettista interessato, prima di presentare l'istanza all'Ufficio Tecnico, deve controllare i contenuti della **delibera eventualmente emanata dal Comune** nel quale è situato l'edificio da ampliare o sostituire.

Per passare all'applicazione pratica e ottenere una valutazione sulla fattibilità degli interventi è necessario contattare un **progettista abilitato**.

I passaggi successivi consistono nel dotarsi di una attestazione del titolo di legittimazione e dell'asseverazione del professionista abilitato, che dovrà in seguito redigere gli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente.

Ai sensi del DPR 380/2001, Testo Unico dell'Edilizia, nel caso di intervento su **un immobile vincolato** è obbligatorio richiedere il parere dell'autorità competente.

Il progettista abilitato, incaricato dei lavori, deve redigere una autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie.

Una volta raccolta tutta la documentazione necessaria, fino al **25 settembre 2011** si può presentare la **Dia** all'Ufficio Tecnico del Comune o della Circoscrizione di competenza.

In base al Testo Unico dell'Edilizia, Dpr 380/2001, la Dia deve essere presentata almeno **30 giorni** prima dell'effettivo inizio dei lavori. L'Amministrazione comunale entro 60 giorni può controllare il progetto, sospendere i lavori, chiedere modifiche o il ripristino della situazione preesistente.

Il privato deve in seguito richiedere al progettista abilitato un certificato di **collaudo finale** che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Il Piano Casa subordina la formazione della **Dia**:

- alla corresponsione del contributo di costruzione;
- alla cessione delle aree standard in corrispondenza dell'ampliamento o, nel caso sia impossibile, al pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti;
- al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di volumetria realizzata. In caso di impossibilità è consentito, solo nel caso degli interventi di ampliamento, il versamento al Comune di una somma equivalente;

- al rispetto delle normative tecniche per le costruzioni.

In alternativa a questo procedimento, nel caso in cui la realizzazione dell'intervento sia subordinata al rilascio del **permesso di costruire**, il proprietario dell'immobile o il progettista abilitato deve presentare domanda al Comune o allo Sportello Unico per l'edilizia.

Alla richiesta devono essere allegati una attestazione concernente il titolo di legittimazione, gli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie.

Il Comune o lo sportello unico per l'edilizia comunica entro dieci giorni il nominativo del responsabile del procedimento, che entro **60 giorni** cura l'istruttoria, acquisisce i pareri degli uffici comunali e, ove previsto, della commissione edilizia, e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una **proposta di provvedimento**, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento qualora ritenga necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può richiederle nello stesso termine dei **60 giorni**, illustrandone le ragioni. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.

Se per la realizzazione dell'intervento è necessario acquisire atti di assenso di altre amministrazioni, il Comune o lo sportello unico per l'edilizia, convoca entro 60 giorni una **conferenza di servizi**.

Il **provvedimento finale** è adottato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale o dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento o dall'esito della conferenza dei servizi. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati e al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

Il termine dei 60 giorni può essere raddoppiato nei Comuni con più di 100 mila abitanti per progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione del responsabile del procedimento, da assumersi entro quindici giorni dalla presentazione della domanda.

Il proprietario dell'immobile è tutelato dall'inerzia delle Amministrazioni perché l'infruttuosa decorrenza dei termini per il rilascio del richiesto titolo abilitativo, costituisce il presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Riportiamo di seguito il testo integrale della Legge Regionale 14/2009 per il rilancio del settore edilizio, nonché le maggiori norme di settore.

Legge Regionale del 30 luglio 2009, n. 14 “Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”

Art. 1

Finalità e ambiti di applicazione

1. La presente legge, straordinaria e temporanea, costituisce attuazione dell’intesa, ai sensi dell’articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131 (Disposizioni per l’adeguamento dell’ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3), tra Stato, regioni ed enti locali, sottoscritta il 1° aprile 2009 e pubblicata sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana, serie generale, n. 98 del 29 aprile 2009, finalizzata al rilancio dell’economia mediante il sostegno all’attività edilizia e al miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con le norme di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della regione nonché di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici.

2. Per perseguire le finalità di cui al comma 1 la presente legge disciplina l’esecuzione di interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, anche in deroga alla pianificazione urbanistica locale, secondo le modalità e nei limiti previsti dalle norme seguenti.

Art. 2

Definizioni

1. Se non altrimenti previsto, le definizioni contenute nella presente legge sono da intendersi riprodotte delle previsioni del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, emanato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

2. Ai fini della presente legge:

a) per edifici residenziali uni-bifamiliari si intendono gli immobili comprendenti una o due unità immobiliari destinate alla residenza e gli edifici rurali a uso abitativo, comunque di volumetria complessiva non superiore a 1.000 metri cubi (m³);

b) per volumetria complessiva si intende la somma dei volumi vuoti per pieno collocati esclusivamente o prevalentemente fuori terra. Nel computo di detto volume sono compresi i vani ascensore, le scale, restandone esclusi i volumi tecnici e quelli condominiali o di uso pubblico (androni, porticati, ecc).

Art. 3

Interventi straordinari di ampliamento

1. Possono essere ampliati, nel limite del 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque per non oltre 200 m³, gli edifici residenziali e quelli di volumetria non superiore a 1.000 m³, alle condizioni e con le modalità seguenti:

a) sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati. Le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e al decreto - legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell’andamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, sono computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente. Nel caso in cui detta sanatoria sia stata rilasciata per ampliamenti di volumetria preesistente, la volumetria sanata deve essere detratta nel computo dell’ampliamento. Non devono essere detratte dal computo dell’ampliamento le volumetrie oggetto di sanatoria edilizia per mera variazione di destinazione d’uso;

b) l’ampliamento deve essere realizzato in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente, nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, si applicano altezze massime e distanze minime previste dal decreto del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con il Ministro per l’interno, 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765);

c) l’ampliamento deve essere realizzato conformemente alle norme riportate all’articolo 4, comma 4, lettere a), b) e c), e commi 18, 19 e 20, estesi questi ultimi a tutti gli interventi di cui all’articolo 3, comma 2, lettera c), numero 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione

della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia), del regolamento emanato con decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del d.lgs. 192/2005 e successive modificazioni. In ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere munita di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas.

Art. 4

Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione

1. Al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici destinati a residenza almeno in misura pari al 75 per cento della volumetria complessiva, con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Sono computabili i volumi legittimamente realizzati e le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003.

3. Gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici. In mancanza di specifica previsione in detti strumenti, si applicano altezze massime e distanze minime previste dal d.m. lavori pubblici 1444/1968.

4. L'incremento volumetrico previsto al comma 3 si applica a condizione che la ricostruzione venga realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile). A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla l.r. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.

5. Agli interventi di ricostruzione si applicano le norme previste dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

Art. 5

Condizioni e modalità generali

1. Gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 possono essere realizzati solo su immobili esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Gli immobili interessati dagli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 devono risultare, alla data del 31 marzo 2009, regolarmente accatastati presso le agenzie del territorio, ai sensi del testo unico delle leggi sul nuovo catasto approvato con regio decreto 8 ottobre 1931 n. 1572; per gli edifici che devono essere accatastati al nuovo catasto edilizio urbano, ai sensi del regio

decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano), convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, devono risultare già presentate, alla data di entrata in vigore della presente legge, idonee dichiarazioni alle agenzie del territorio per l'accatastamento o per la variazione catastale. Un tecnico abilitato deve attestare la volumetria esistente, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera b), con una perizia giurata corredata necessariamente di idonea e completa documentazione fotografica.

3. Tutti gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (DIA), ai sensi dell'articolo 22 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con d.p.r. 380/2001, come sostituito dall'articolo 1 del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, o, in alternativa, mediante permesso di costruire. La formazione del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 è subordinato:

a) alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del t.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con d.p.r. 380/2001, come modificato dall'articolo 1 del d.lgs. 301/2002 e dall'articolo 40, comma 9, della legge 1° agosto 2002, n. 166;

b) alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto. Il comune può prevedere che l'interessato, qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione (totale o parziale), provveda al pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard devono essere vincolati all'acquisizione, da parte del comune, di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;

c) al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 metro quadrato (m²) ogni 10 m³ della volumetria realizzata, nel caso degli interventi di cui all'articolo 3 della volumetria realizzata con l'ampliamento e, nel caso degli interventi di cui all'articolo 4, della volumetria complessiva, volume preesistente e aumento volumetrico, realizzata con la ricostruzione. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo;

d) all'acquisizione di tutti gli assensi ordinariamente prescritti;

e) al rispetto delle normative tecniche per le costruzioni con particolare riferimento a quelle antisismiche.

4. Solo nel caso di interventi di cui all'articolo 3, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo di cui al comma 3, lettera c), del presente articolo gli ampliamenti sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere vincolata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

5. Per il computo delle volumetrie degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 si applicano gli indici e i parametri di cui all'articolo 11 della l.r. 13/2008.

6. Con la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

Art. 6

Limiti di applicazione

1. Non è ammessa la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4:

a) all'interno delle zone territoriali omogenee A) di cui all'articolo 2 del d.m. lavori pubblici 1444/1968 o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura;

b) nelle zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;

c) sugli immobili definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;

d) sugli immobili inclusi nell'elenco di cui all'articolo 12 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio);

e) sugli immobili di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);

f) su immobili ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, così come da ultimi modificati dall'articolo 2 del decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 63;

g) negli ambiti territoriali estesi classificati "A" e "B" dal piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio (PUTT/P), approvato con deliberazione della Giunta regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748;

h) nei siti della Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria - SIC - e zone di protezione speciale - ZPS -), ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del

21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, nelle aree protette nazionali istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e nelle aree protette regionali istituite ai sensi della legge regionale 24 luglio 1997, n. 19 (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella regione Puglia), salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi

edilizi di tale natura;

i) nelle oasi istituite ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998, n. 27 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);

j) nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;

k) negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che per gli interventi di cui all'articolo 4 riguardanti edifici esistenti che siano oggetto di ordinanze sindacali tese alla tutela della pubblica e privata incolumità e che insistono in zone territoriali omogenee nelle quali gli strumenti di pianificazione vigenti consentano tali tipi di interventi.

2. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale da adottare entro il termine di sessanta giorni, a pena di decadenza, dalla entrata in vigore della presente legge, possono disporre motivatamente:

a) l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica;

b) la perimetrazione di ambiti territoriali nei quali gli interventi previsti dalla presente legge possono essere subordinati a specifiche limitazioni o prescrizioni, quali, a titolo meramente esemplificativo, particolari limiti di altezza, distanze tra costruzioni, arretramenti dal filo stradale, ampliamenti dei marciapiedi;

c) la definizione di parti del territorio comunale nelle quali per gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge possono prevedersi altezze massime e distanze minime diverse da quelle prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti;

d) l'individuazione di ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT/P, approvato con del. giunta reg. 1748/2000, nonché immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge

29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), nei quali consentire, su immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge, purché gli stessi siano realizzati, oltre che alle condizioni previste dalla recente legge, utilizzando sia per le parti strutturali sia per le finiture materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi, obbligatoriamente e puntualmente definiti da apposito regolamento approvato dal consiglio comunale entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 7

Tempi e titoli abilitativi

1. Tutti gli interventi previsti dalla presente legge sono realizzabili solo se la DIA o l'istanza per il rilascio del permesso di costruire risultano presentate, complete in ogni loro elemento, entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Per gli interventi di cui all'articolo 3, il progetto esecutivo riguardante le strutture deve essere riferito all'intero edificio, valutando la struttura complessivamente risultante dall'esecuzione dell'intervento secondo le indicazioni della vigente normativa tecnica prevista per le costruzioni.

3. La conformità dell'intervento alle norme previste dalla presente legge, nonché l'utilizzo delle tecniche costruttive prescritte, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori. La mancanza del rispetto di dette condizioni impedisce la certificazione dell'agibilità dell'ampliamento realizzato o dell'immobile ricostruito.

Art. 8

Disposizioni finali

1. Nelle more dell'approvazione delle disposizioni attuative delle norme regionali in materia di certificazione energetica, la rispondenza dell'ampliamento di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 3 è dimostrata mediante la redazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al d.lgs. 192/2005 e successive modificazioni. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e alla relazione tecnica di cui all'articolo 8 del d.lgs. 192/2005, come modificato dall'articolo 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio risultante, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato.

Art. 9

Integrazione alla legge regionale 29 luglio 2008, n. 21 (Norme per la rigenerazione urbana)

1. Dopo l'articolo 7 della legge regionale 29 luglio 2008, n. 21 (Norme per la rigenerazione urbana), è aggiunto il seguente:

"Art. 7 bis

Interventi di riqualificazione edilizia attraverso la delocalizzazione delle volumetrie

1. I comuni possono individuare edifici, anche con destinazione non residenziale, legittimamente realizzati o per i quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia, da rimuovere in quanto contrastanti, per dimensione, tipologia o localizzazione, con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante. A tal fine, approvano piani urbanistici esecutivi che prevedono la delocalizzazione delle relative volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione in area o aree diverse, individuate anche attraverso meccanismi perequativi.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, il piano urbanistico esecutivo può prevedere, come misura premiale, il riconoscimento di una volumetria supplementare nel limite massimo del 35 per cento di quella preesistente purché sussistano le seguenti condizioni:

- a) l'edificio da demolire deve essere collocato all'interno delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5 e non deve interessare gli immobili elencati al comma 6;
- b) l'interessato si deve impegnare, previa stipulazione di apposita convenzione con il comune, alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale delle aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito, con cessione ove il comune lo ritenga opportuno;
- c) con la convenzione deve essere costituito sulle medesime aree un vincolo di in edificabilità assoluta che, a cura e spese dell'interessato, deve essere registrato e trascritto nei registri immobiliari;
- d) la ricostruzione deve avvenire, successivamente alla demolizione e al ripristino ambientale di cui alla lettera b), in area o aree, ubicate al di fuori delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 5, che devono essere puntualmente indicate nella convenzione stipulata tra il comune e l'interessato;
- e) la ricostruzione deve avvenire in aree nelle quali lo strumento urbanistico generale preveda destinazioni d'uso omogenee, secondo la classificazione di cui all'articolo 2 del d.m. lavori pubblici 1444/1968, a quelle dell'edificio demolito;
- f) la destinazione d'uso dell'immobile ricostruito deve essere omogenea a quella dell'edificio demolito;
- g) la ricostruzione deve essere realizzata secondo i criteri di edilizia sostenibile indicati dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile). A tal fine, l'edificio ricostruito deve acquisire almeno il punteggio 2 nello strumento di valutazione previsto dalla l.r. 13/2008 e dotarsi della certificazione di cui all'articolo 9 della stessa legge prima del rilascio del certificato di agibilità.

3. Ferme restando le condizioni di cui al comma 2, il limite massimo della misura premiale è elevato al 45 per cento della volumetria preesistente qualora l'intervento di demolizione o di ricostruzione sia contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana o, nell'ipotesi di interventi che interessino immobili con destinazione residenziale, qualora gli edifici ricostruiti siano destinati, per una quota minima pari al 20 per cento della loro volumetria, a edilizia residenziale sociale.

4. Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano promossi da comuni o istituti autonomi case popolari (IACP) e comprendano immobili destinati a edilizia residenziale pubblica di proprietà di detti enti, per usufruire della misura premiale prevista dal comma 3 è sufficiente che siano soddisfatte le condizioni di cui al comma 2, lettere e), f), g).

5. Le misure premiali di cui ai commi 2 e 3 possono essere cumulate agli incentivi riconosciuti in applicazione della l.r. 13/2008 e possono essere previste unicamente nelle ipotesi in cui l'edificio da demolire sia collocato:

- a) in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004;
- b) negli ambiti territoriali estesi classificati "A" e "B" dal piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio (PUTT/P), approvato con deliberazione della Giunta regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748;
- c) nelle zone A delle aree protette nazionali istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991 n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e delle aree protette regionali istituite ai sensi della legge regionale 24 luglio 1997 n. 19 (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella regione Puglia);
- d) nelle oasi istituite ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998, n. 27 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);
- e) nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
- f) negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e ad elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

6. La demolizione non può riguardare comunque immobili:

- a) ubicati all'interno delle zone territoriali omogenee A) di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968 o ad esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali;
- b) definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;
- c) inclusi nell'elenco di cui all'articolo 12 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio);
- d) di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

7. Il riconoscimento delle misure premiali di cui ai commi 2 e 3 non comporta l'approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali vigenti. Per l'approvazione dei corrispondenti piani urbanistici esecutivi (PUE) si applica il procedimento disciplinato dall'articolo 16 della l.r. 20/2001.

8. Nei casi previsti dal comma 4, la realizzazione di interventi demolizione e ricostruzione di edifici in area o aree diverse da quella originaria è subordinata all'applicazione del procedimento di cui al comma 10 dell'articolo 16 della l.r. 20/2001; la ricostruzione di edifici nella stessa area oggetto di demolizione è subordinata al rilascio del permesso di costruire.

9. Qualora non siano soddisfatte tutte le condizioni di cui al comma 2, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in area o aree diverse da quella originaria, fatta eccezione per gli interventi di cui al comma 4, possono essere autorizzati dal comune, eventualmente con la previsione di misure premiali, solo previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali per la quale si applica il procedimento disciplinato dall'articolo 6."

La presente legge è dichiarata urgente e sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 1 della L.R. 12/05/2004, n° 7 "Statuto della Regione Puglia" ed entrerà in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Puglia.

Data a Bari, addì 30 luglio 2009

VENDOLA

Ulteriore documentazione

Legge regionale 03 luglio 2012 n. 18 “Assestamento e prima variazione al bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2012”

Legge regionale del 20 febbraio 2012 n. 1 “Modifiche all’articolo 5 della legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale)”

Legge regionale del 1 agosto 2011 n. 21 “Modifiche e integrazioni alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14, nonché disposizioni regionali in attuazione del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106”

Decreto Legge del 13 maggio 2011 n. 70 “Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia (DL Sviluppo)”

Legge regionale del 31 dicembre 2009 n. 34 “Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione 2010 e bilancio pluriennale 2010 - 2012 della Regione Puglia”

Legge regionale del 29 luglio 2008 n. 21 “Regione Puglia - Norme per la rigenerazione urbana”

Legge regionale del 10 giugno 2008 n. 13 “Norme per l’abitare sostenibile”

Decreto Legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia”

Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”

Legge del 24 novembre 2003 n. 326 “Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell’andamento dei conti pubblici (art.32 - condono edilizio)”

Legge regionale del 27 luglio 2001 n. 20 “Norme generali di governo e uso del territorio”

Legge regionale del 24 luglio 1997 n. 19 “Norme per l’istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella Regione Puglia”

Legge del 23 dicembre 1994 n. 724 “Misure di razionalizzazione della finanza pubblica”

Legge del 06 dicembre 1991 n. 394 “Legge quadro sulle aree protette”

Decreto Ministeriale del 14 giugno 1989 n. 236 “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”

Legge del 28 febbraio 1985 n. 47 “Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie”

Decreto Ministeriale del 02 aprile 1968 n. 1444 “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765”

Per aggiornamenti in tempo reale consulta

Speciale Piano Casa Puglia

La presente guida è frutto di una elaborazione della legge regionale curata dalla redazione di Edilportale.com
Edilportale declina ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze in essa contenuti