

Guida al PIANO CASA della Regione CALABRIA



(aggiornata a dicembre 2016)

SOMMARIO

INTRODUZIONE

IL PIANO CASA IN CALABRIA

EDIFICI RESIDENZIALI, Ampliamento volumetrico

EDIFICI RESIDENZIALI, Demolizione e ricostruzione

EDIFICI NON RESIDENZIALI, Ampliamento

EDIFICI NON RESIDENZIALI, Demolizione e ricostruzione

RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE URBANE DEGRADATE

MODIFICHE ALLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

ESCLUSIONI

COME APPLICARE IL PIANO CASA

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

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.

IL PIANO CASA IN CALABRIA

La normativa sul Piano Casa consente l'ampliamento, la demolizione e la ricostruzione degli edifici in deroga a strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti, ma anche alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali.

Data la situazione di crisi che ha colpito il comparto dell'edilizia, la disposizione predisposta dalla Regione mira ad incentivare gli investimenti pubblici e privati per l'ingrandimento o la riqualificazione di edifici a prevalente destinazione abitativa.

Ai cittadini è data infatti 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.

La legge si propone la semplificazione delle procedure in funzione anticrisi, recependo anche le novità introdotte con la manovra estiva. Gli interventi possono quindi essere effettuati presentando la **Scia**, Segnalazione certificata di inizio attività, oltre che con il **permesso di costruire**.

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.

La straordinarietà della disposizione implica anche un effetto a tempo determinato. L'applicazione della legge si articola in cinque livelli:

- **Ampliamento degli edifici a destinazione residenziale**, che possono usufruire di un bonus volumetrico del 20%, che deve comunque mantenersi entro i 70 metri quadri;
- **Demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali**, attuabile con un ampliamento volumetrico fino al 35%;
- **Ampliamento degli edifici a destinazione produttiva**, con un premio del 25%, che deve comunque mantenersi entro i 500 metri quadri;
- **Demolizione e ricostruzione degli edifici non residenziali**, con un bonus del 35%;
- **Riqualificazione delle aree urbane degradate**, attraverso la sostituzione edilizia degli edifici residenziali pubblici, anche in variante agli strumenti urbanistici, con aumento di cubatura entro il 50% della volumetria esistente.

Per censire gli interventi di trasformazione edilizia sul territorio e lo stato degli edifici, alla fine del 2016 la Regione ha deciso di implementare un sistema informativo denominato "**fascicolo del fabbricato**".

Il Piano Casa della Calabria in sintesi

Edifici	Ampliamenti	Demolizioni e ricostruzioni	Titolo abilitativo	Riduzione oneri concessori	Esclusioni	Termine per le istanze
Residenziali	<p>+15% +30% con adeguamento antisismico</p> <p>Ulteriore 10% con sostenibilità ambientale</p>	<p>+30% +40% con sostenibilità ambientale</p>	Scia permesso di costruire	<p>-30% costo di costruzione</p> <p>-80% costo di costruzione e -30% oneri di urbanizzazione e per la prima casa</p>	<p>Immobili abusivi (se la sanatoria non è intervenuta prima della richiesta)</p> <p>Edifici storici</p> <p>Aree inedificabili</p>	31 dicembre 2018
Non residenziali	<p>+15% +25% con destinazione produttiva o artigianale +30% con adeguamento antisismico</p> <p>Ulteriore 10% con sostenibilità ambientale</p>	<p>+30% +40% con sostenibilità ambientale</p>	Scia permesso di costruire	<p>-30% costo di costruzione</p>	<p>Riserve naturali</p> <p>Aree a pericolosità idraulica, geomorfologica e idrogeologica</p> <p>Aree vincolate</p>	

EDIFICI RESIDENZIALI

Ampliamento volumetrico

Bonus previsti dalla legge

La legge regionale sul Piano Casa consente, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, interventi sugli edifici residenziali e di volumetria non superiore ai mille metri cubi.

Su questa tipologia di immobili possono essere effettuati ampliamenti fino al **15%** della cubatura, senza superare i 70 metri quadri di superficie netta interna per unità abitativa.

Sono consentite, altresì, la variazione del numero delle unità immobiliari e la variazione della destinazione d'uso, tra le categorie residenziale, turistico ricettiva e direzionale.

La percentuale di ampliamento può arrivare al **30%** se durante l'intervento è effettuato l'adeguamento antisismico di tutta l'unità strutturale.

È riconosciuto un **ulteriore premio del 10%** in funzione del livello di sostenibilità ambientale raggiunto in base al Protocollo ITACA Calabria (Regolamento regionale 19/2016 che attua la LR 41/2011 – Norme per l'abitare sostenibile).

Gli aumenti di cubatura sono consentiti anche sugli edifici plurifamiliari e sui **condomini** a condizione di essere realizzati in maniera uniforme e con le stesse modalità su tutte le unità immobiliari.

Per contrastare il consumo del territorio, è ammesso il recupero a fini abitativi dei **sottotetti** e dei **seminterrati** esistenti. Gli interventi sono ammessi a patto che il sottotetto abbia le seguenti caratteristiche: altezza media ponderale di 2,30 metri, ridotta a 2,10 per i comuni a quota superiore a 800 metri sul livello del mare, rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e quella degli ambienti di abitazione.

Titoli abilitativi

Fermi restando i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso previsto dalla normativa statale e regionale vigente, da allegare alla domanda, gli interventi sono realizzabili mediante **Scia**. Il **permesso di costruire** è richiesto se l'ampliamento riguarda edifici plurifamiliari o condomini.

I Comuni con delibera possono applicare una riduzione del costo di costruzione fino al 30%. Per la prima casa, la riduzione del costo di costruzione può arrivare all'80%, quella degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al 30%.

Modalità di applicazione della legge regionale

Gli interventi possono comportare modifiche plano volumetriche e essere realizzati su immobili che alla data di entrata in vigore della legge risultino regolarmente accatastati presso le agenzie del territorio oppure per i quali, al momento della richiesta dell'intervento, sia in corso la

Sono classificati come **edifici residenziali** gli immobili destinati ad uso abitativo in misura non inferiore al 70 per cento. Sono inclusi anche gli edifici rurali a uso abitativo. La destinazione d'uso della parte restante deve essere compatibile con quella residenziale.

procedura di accatastamento. Un tecnico abilitato deve attestare la volumetria esistente con una perizia giurata, corredata da documentazione fotografica.

L'edificio alla data di pubblicazione della legge non deve presentare parziali incompiutezze strutturali, architettoniche e stilistiche inerenti alla proprietà del richiedente. È tuttavia ammessa una deroga se si procede al completamento al momento della presentazione dell'istanza.

L'ampliamento è ammesso in **contiguità fisica** (adiacenza, aderenza o sopraelevazione) con l'immobile principale.

Non costituiscono incremento di cubatura i miglioramenti tecnologici previsti dalla legge urbanistica regionale 19/2002 comprendenti tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, maggiore spessore dei solai orizzontali o inclinati per la sola parte eccedente i venti centimetri che contribuiscono al miglioramento statico. Non sono conteggiati neanche i vani scala e gli ascensori degli edifici condominiali, mono e plurifamiliari, che vengono assimilati a vani tecnici.

Le volumetrie per le quali alla data di entrata in vigore della presente legge è stata rilasciata o richiesta la **sanatoria** edilizia straordinaria prevista nella legge 47/1985 per il controllo dell'attività urbanistico - edilizia, nella legge 724/1994 e nella 326/2003 sono computabili per la determinazione della volumetria complessiva esistente. Se la sanatoria è stata rilasciata per ampliamenti di volumetria preesistente, la volumetria sanata deve essere detratta dal computo dell'ampliamento. In ogni caso la sanatoria edilizia deve essere rilasciata prima che venga presentata la SCIA o richiesto il permesso di costruire.

La **destinazione d'uso** degli edifici residenziali e loro frazionamento può essere modificata a patto che si tratti di destinazioni tra loro compatibili.

È ammessa la variazione del **numero di unità immobiliari**.

Vincoli previsti dalla legge regionale

Per la realizzazione degli interventi devono essere utilizzate tecniche costruttive che garantiscano **prestazioni energetico-ambientali** in linea con la direttiva 2002/91/CE e il Dpr 59/2009. Gli interventi di riqualificazione energetica devono essere realizzati da ditte in possesso dei requisiti previsti dalla legge e di un Durc regolare.

Gli interventi devono rispettare le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche secondo il DM 236/1989, la Legge 13/1989 e la Legge 8/1998.

È obbligatoria anche la conformità alle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, come stabilito dal DM 37/2008.

L'edificio ampliato deve essere conforme alle norme nazionali e regionali sulle **costruzioni in zona sismica**, con particolare riferimento alle NTC vigenti al momento dell'intervento.

L'ampliamento volumetrico deve trovarsi in accordo stilistico ed architettonico con la struttura preesistente e non configurarsi come corpo aggiunto successivamente.

EDIFICI RESIDENZIALI

Demolizione e ricostruzione

Bonus previsti dalla legge

Il Piano Casa consente interventi di sostituzione edilizia con ampliamento fino al **30%** della volumetria esistente.

Si può ottenere un **ulteriore premio fino al 10%** in funzione del livello di sostenibilità ambientale raggiunto in base al Protocollo ITACA Calabria (Regolamento regionale 19/2016 che attua la LR 41/2011 – Norme per l'abitare sostenibile).

È consentito il riposizionamento dell'edificio all'interno delle aree di pertinenza catastale dell'unità immobiliare interessata, anche conformata con atti successivi alla realizzazione dell'edificio stesso.

Titoli abilitativi

Fermi restando i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso previsto dalla normativa statale e regionale vigente, da allegare alla domanda, gli interventi sono realizzabili mediante **Scia** o **permesso di costruire**, fermo restando quanto dovuto a titolo di oneri concessori ai sensi della normativa vigente. Il Comune è tenuto ad acquisire tramite conferenza dei servizi i pareri o le autorizzazioni obbligatorie mancanti.

I Comuni con delibera possono applicare una riduzione del costo di costruzione fino al 30%.

Modalità di applicazione della legge regionale

L'ampliamento a seguito di demolizione e ricostruzione è consentito:

- su edifici e loro pertinenze, anche a destinazione miste;
- per interventi che non modificano la destinazione d'uso prevalente in misura superiore al 50%;
- su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate e agricole, con possibilità di derogare alle altezze massime e alle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici generali, ma non a quelle fissate dal DM 1444/68;
- su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica e a rischio frana;
- su edifici in corso di ricostruzione non ancora ultimati alla data di approvazione del Piano Casa;

Il numero delle unità immobiliari residenziali originariamente esistenti può variare purché le nuove abitazioni abbiano una superficie lorda non inferiore a 60 metri quadri.

Gli interventi possono essere realizzati su immobili che alla data di entrata in vigore della legge risultino regolarmente accatastati presso le agenzie del territorio oppure per i quali, al momento della richiesta dell'intervento, sia in corso la procedura di accatastamento. Un tecnico abilitato deve attestare la volumetria esistente con una perizia giurata, corredata da documentazione fotografica.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione sono computabili i volumi legittimamente realizzati e le volumetrie per le quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria prevista nelle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003.

In ogni caso la sanatoria edilizia deve essere rilasciata prima che venga presentata la SCIA o richiesto il permesso di costruire.

Vincoli previsti dalla legge regionale

Per la realizzazione degli interventi devono essere utilizzate tecniche costruttive che garantiscano **prestazioni energetico-ambientali** in linea con la direttiva 2002/91/CE, il decreto legislativo 311/2006 e il Dpr 59/2009.

Gli interventi di riqualificazione energetica devono essere realizzati da ditte in possesso dei requisiti previsti dalla legge e di un Durc regolare. In mancanza di questi elementi non è certificata l'agibilità dell'intervento ai sensi dell'articolo 25 del Dpr 380/2001.

Gli interventi devono rispettare le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche secondo il DM 236/1989, la Legge 13/1989 e la Legge 8/1998.

L'edificio ricostruito deve essere conforme alle norme nazionali e regionali sulle **costruzioni in zona sismica**, con particolare riferimento alle NTC vigenti al momento dell'intervento.

È obbligatoria anche la conformità alle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, come stabilito dal DM 37/2008.

L'intervento di ricostruzione non può portare alla realizzazione di edifici con incompiutezze strutturali, architettoniche e stilistiche. Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori deve essere quindi allegato un archivio fotografico dell'opera. In mancanza di questi requisiti non è certificata l'agibilità dell'intervento realizzato ai sensi dell'articolo 25 del Dpr 380/2001.

In seguito all'intervento, è obbligatorio l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la realizzazione di parcheggi e la piantumazione di essenze arboree e vegetazionali.

EDIFICI NON RESIDENZIALI

Ampliamento

Bonus previsti dalla legge

La legge regionale sul Piano Casa consente, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, interventi di ampliamento sugli edifici non residenziali.

Gli immobili possono essere ampliati entro il limite del **15%** fino ad un massimo di 200 metri quadrati. La percentuale di ampliamento può arrivare al **30%** se durante l'intervento è effettuato l'adeguamento antisismico di tutta l'unità strutturale.

Gli edifici a destinazione d'uso produttiva, industriale ed artigianale possono essere ampliati fino al 25%, per un incremento massimo di 500 metri quadrati.

Titoli abilitativi

Fermi restando i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso previsto dalla normativa statale e regionale vigente, da allegare alla domanda, gli interventi sono realizzabili mediante **Scia** o, in alternativa, mediante **permesso di costruire**.

I Comuni con delibera possono applicare una riduzione del costo di costruzione fino al 30%.

Modalità di applicazione della legge regionale

Gli interventi possono comportare modifiche piano volumetriche e essere realizzati su immobili che alla data di entrata in vigore della legge risultino regolarmente accatastati presso le agenzie del territorio oppure per i quali, al momento della richiesta dell'intervento, sia in corso la procedura di accatastamento. Un tecnico abilitato deve attestare la volumetria esistente con una perizia giurata, corredata da documentazione fotografica.

L'edificio non deve presentare parziali incompiutezze strutturali, architettoniche e stilistiche inerenti alla proprietà del richiedente. È tuttavia ammessa una deroga se si procede al completamento al momento della presentazione dell'istanza.

L'ampliamento è ammesso in **contiguità fisica** (adiacenza, aderenza o sopraelevazione) con l'immobile principale.

Non costituiscono incremento di cubatura i miglioramenti tecnologici previsti dalla legge urbanistica regionale 19/2002 comprendenti tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, maggiore spessore dei solai orizzontali o inclinati per la sola parte eccedente i venti centimetri che contribuiscono al miglioramento statico. Non sono conteggiati neanche i vani scala e gli ascensori degli edifici condominiali, mono e plurifamiliari, che vengono assimilati a vani tecnici.

Le volumetrie per le quali alla data di entrata in vigore della presente legge è stata rilasciata o richiesta la **sanatoria** edilizia straordinaria prevista nella legge 47/1985 per il controllo dell'attività urbanistico - edilizia, nella legge 724/1994 e nella 326/2003 sono computabili per la determinazione della volumetria complessiva esistente. Se la sanatoria è stata rilasciata per ampliamenti di volumetria preesistente, la volumetria sanata deve essere detratta dal computo

dell'ampliamento. In ogni caso la sanatoria edilizia deve essere rilasciata prima che venga presentata la SCIA o richiesto il permesso di costruire.

La **destinazione d'uso** degli edifici residenziali e loro frazionamento può essere modificata a patto che si tratti di destinazioni tra loro compatibili.

Vincoli previsti dalla legge regionale

Per la realizzazione degli interventi devono essere utilizzate tecniche costruttive che garantiscano **prestazioni energetico-ambientali** in linea con la direttiva 2002/91/CE e il Dpr 59/2009. Gli interventi di riqualificazione energetica devono essere realizzati da ditte in possesso dei requisiti previsti dalla legge e di un Durc regolare.

Gli interventi devono rispettare le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche secondo il DM 236/1989, la Legge 13/1989 e la Legge 8/1998.

È obbligatoria anche la conformità alle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, come stabilito dal DM 37/2008.

L'edificio ampliato deve essere conforme alle norme nazionali e regionali sulle **costruzioni in zona sismica**, con particolare riferimento alle NTC vigenti al momento dell'intervento.

EDIFICI NON RESIDENZIALI

Demolizione e ricostruzione

Bonus previsti dalla legge

Il Piano Casa consente interventi di sostituzione edilizia con ampliamento fino al **30%** della volumetria esistente.

Si può ottenere un **ulteriore premio fino al 10%** in funzione del livello di sostenibilità ambientale raggiunto in base al Protocollo ITACA Calabria (Regolamento regionale 19/2016 che attua la LR 41/2011 – Norme per l'abitare sostenibile).

È consentito il riposizionamento dell'edificio all'interno delle aree di pertinenza catastale dell'unità immobiliare interessata, anche conformata con atti successivi alla realizzazione dell'edificio stesso.

Titoli abilitativi

Gli interventi sono realizzabili mediante **Scia o permesso di costruire**, fermo restando quanto dovuto a titolo di oneri concessori ai sensi della normativa vigente.

I Comuni con delibera possono applicare una riduzione del costo di costruzione fino al 30%.

Modalità di applicazione della legge regionale

L'ampliamento a seguito di demolizione e ricostruzione è consentito:

- su edifici e loro pertinenze, anche a destinazione miste;
- per interventi che non modificano la destinazione d'uso prevalente in misura superiore al 50%;
- su edifici ubicati in aree urbanizzate e agricole, con possibilità di derogare alle altezze massime e alle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici generali, ma non a quelle fissate dal DM 1444/68;
- su edifici ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica e a rischio frana;
- su edifici in corso di ricostruzione non ancora ultimati alla data di approvazione del Piano Casa;

Il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti può variare purchè le nuove unità abbiano una superficie lorda non inferiore a 50 mq per unità immobiliari a destinazioni d'uso compatibili con le categorie catastali C/4, C/5 e D e a 35 mq per unità immobiliari a destinazioni d'uso compatibili con le categorie catastali A/10, C/1, C/2, C/3.

Gli interventi possono essere realizzati su immobili che alla data di entrata in vigore della legge risultino regolarmente accatastati presso le agenzie del territorio oppure per i quali, al momento della richiesta dell'intervento, sia in corso la procedura di accatastamento. Un tecnico abilitato deve attestare la volumetria esistente con una perizia giurata, corredata da documentazione fotografica.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione sono computabili i volumi legittimamente realizzati e le volumetrie per le quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria prevista nelle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003.

In ogni caso la sanatoria edilizia deve essere rilasciata prima che venga presentata la SCIA o richiesto il permesso di costruire.

Vincoli previsti dalla legge regionale

Per la realizzazione degli interventi devono essere utilizzate tecniche costruttive che garantiscano **prestazioni energetico-ambientali** in linea con la direttiva 2002/91/CE, il decreto legislativo 311/2006 e il Dpr 59/2009.

Gli interventi di riqualificazione energetica devono essere realizzati da ditte in possesso dei requisiti previsti dalla legge e di un Durc regolare. In mancanza di questi elementi non è certificata l'agibilità dell'intervento ai sensi dell'articolo 25 del Dpr 380/2001.

Gli interventi devono rispettare le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche secondo il DM 236/1989, la Legge 13/1989 e la Legge 8/1998.

L'edificio ricostruito deve essere conforme alle norme nazionali e regionali sulle **costruzioni in zona sismica**, con particolare riferimento alle NTC vigenti al momento dell'intervento.

È obbligatoria anche la conformità alle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, come stabilito dal DM 37/2008.

L'intervento di ricostruzione non può portare alla realizzazione di edifici con incompiutezze strutturali, architettoniche e stilistiche. Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori deve essere quindi allegato un archivio fotografico dell'opera. In mancanza di questi requisiti non è certificata l'agibilità dell'intervento realizzato ai sensi dell'articolo 25 del Dpr 380/2001.

In seguito all'intervento, è obbligatorio l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la realizzazione di parcheggi e la piantumazione di essenze arboree e vegetazionali.

RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE URBANE DEGRADATE

La legge regionale prevede misure per la soluzione del disagio abitativo e la riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico nelle aree degradate e in quelle industriali dismesse, in linea con le finalità della legge urbanistica regionale 19/2002, che promuove lo sviluppo sostenibile.

I Comuni, anche su proposta degli operatori privati, possono individuare ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione da parte di proprietari singoli o riuniti in consorzio. Alcune aree o immobili possono essere destinate all'edilizia sociale, riservati a spazi pubblici, parcheggi e attività collettive.

Per favorire la riqualificazione, in questi ambiti sono consentiti, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, interventi di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione con premio volumetrico fino al **50%** sugli edifici residenziali pubblici per i quali i Comuni abbiano redatto il "piano di rottamazione" previsto dalla legge urbanistica regionale.

Nelle aree urbane degradate è ammessa la demolizione, ricostruzione e ristrutturazione con ampliamento del **35%** degli edifici residenziali pubblici.

Nelle aree urbanizzate, ad eccezione delle zone agricole, è possibile procedere alla sostituzione edilizia con ampliamento e cambio di destinazione d'uso. Una quota non inferiore al 20% dell'edificio ricostruito deve essere destinata all'edilizia convenzionata.

MODIFICHE ALLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

I comuni, anche su proposta di operatori privati, possono individuare edifici, anche con destinazione non residenziale, legittimamente realizzati o per i quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia, da riqualificare in quanto contrastanti con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico, nonché con le misure di salvaguardia per la riduzione del rischio idrogeologico.

A tal fine approvano programmi di recupero che prevedono il rifacimento delle volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione nella stessa area o, previo accordo tra le parti, in aree diverse, purché dotate di opere di urbanizzazione.

Come incentivo è previsto il riconoscimento di un ampliamento fino al 30%.

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

In caso di delocalizzazione, la ricostruzione deve avvenire precedentemente alla Demolizione. Sulle aree dove avviene la demolizione deve inoltre essere dichiarato un vincolo di inedificabilità assoluta.

La destinazione d'uso dell'immobile ricostruito deve essere omogenea a quella dell'edificio Demolito. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ampliamento della volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al 70% destinata ad edilizia residenziale sociale.

ESCLUSIONI

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

Sono infatti esclusi dagli interventi gli edifici:

- realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo;
- definiti di valore storico, culturale e architettonico dal d.lgs. 42/2004 o dagli strumenti urbanistici comunali.

È invece possibile intervenire sugli immobili per i quali sia stata presentata istanza di condono. La sanatoria deve essere concessa prima della presentazione della Scia.

Dai lavori di ampliamento e sostituzione edilizia sono escluse anche le aree:

- sottoposte a vincolo di in edificabilità assoluta dalla Legge 47/1985;
- collocate nelle zone territoriali omogenee "A", a meno che lo strumento urbanistico comunale non abbia previsto un apposito piano di recupero;
- vincolate a per la tutela di coste marine, lacuali e fluviali, la difesa militare e la sicurezza interna;
- a pericolosità idraulica e a rischio frana elevato o molto elevato;
- collocate in riserve nazionali o regionali, nelle zone A e B dei territori dei parchi regionali, nelle zone A, B e C dei parchi nazionali;
- situate nei siti della Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria - SIC - e zone di protezione speciale - ZPS), ai sensi della direttiva 92/43/CEE e della legge 394/1991, salvo che le relative norme, misure di salvaguardia o strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi;
- ubicate nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione di Ramsar del 1971 e dal Dpr 448/1976;
- collocate in ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica o geomorfologica dai piani stralcio di bacino previsti nel d.lgs 152/2006 o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che per gli interventi riguardanti edifici esistenti oggetto di ordinanze sindacali tese alla tutela della incolumità pubblica e privata e che insistono in zone territoriali omogenee nelle quali gli strumenti di pianificazione vigenti consentano tali tipi di interventi;
- sottoposte a vincoli idrogeologici ai sensi della normativa statale vigente.

Ulteriori limiti sono a discrezione dei **Comuni**, che in base alle singole specificità territoriali hanno la possibilità di deliberare l'esclusione di determinate aree o tipologie di immobili dall'applicazione del Piano Casa.

Prima di progettare un ampliamento o 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 la Scia o richiesto il permesso di costruire.

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.

Per passare all'applicazione pratica e ottenere una valutazione sulla fattibilità degli interventi è necessario contattare un **progettista abilitato**, che dovrà fare riferimento alla normativa vigente e all'eventuale adozione di una delibera attuativa del Piano Casa da parte del Comune in cui è situato l'immobile da ampliare o sostituire.

Per iniziare i lavori è necessario presentare la **Scia**, Segnalazione certificata di inizio attività.

In presenza di un vincolo ambientale, paesaggistico o culturale gravante sull'immobile oggetto dell'intervento, alla Scia deve essere allegato il nulla osta della Soprintendenza.

Alla documentazione prevista per l'avvio dei lavori è necessario allegare una relazione asseverata attestante la conformità delle opere da realizzare alle disposizioni previste dal Piano Casa.

La conformità dell'intervento alle norme previste dalla presente legge nonché l'utilizzo delle tecniche costruttive prescritte, sono certificati dal direttore dei lavori 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.

Nel caso in cui gli ampliamenti riguardino edifici plurifamiliari o condomìni, è necessario richiedere il permesso di costruire.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Riportiamo di seguito le maggiori norme di settore

[Legge regionale 27 dicembre 2016 n. 46](#) Modifiche alla Legge Regionale 11 agosto 2010, n. 21 (Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale)

[Regolamento Regionale del 16 dicembre 2016 n. 19](#) Sistema per la certificazione di sostenibilità energetico e ambientale degli interventi edilizi e per l'accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio del certificato di sostenibilità energetico e ambientale degli edifici (attuazione della l. r. n. 41/2011 "Norme per l'abitare sostenibile")

[Legge regionale 13 gennaio 2015, n. 4](#) Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 'Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale' (modificata ed integrata con le LL.RR. nn. 25/2010, 7/2012 e 23/2013) - Modifiche al comma 12 dell'articolo 6

[Legge Regionale 10 febbraio 2012, n.7](#) Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 11 agosto 2010, n. 21, nonché disposizioni regionali in attuazione del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n.106

[Legge regionale 04 novembre 2011 n. 41](#) Norme per l'abitare sostenibile

[Legge regionale del 4 agosto 2010 n. 21](#) "Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale" (Piano Casa)

[Legge del 30 luglio 2010 n. 122](#) "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica"

[DPR del 2 aprile 2009 n. 59](#) "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia"

[Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008 n. 37](#) "Ministero dello Sviluppo Economico - Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"

[Decreto Legislativo del 29 dicembre 2006 n. 311](#) "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia"

[Decreto Legislativo del 19 agosto 2005 n. 192](#) "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"

[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 16 aprile 2002 n. 19](#) “Norme per la tutela, governo ed uso del territorio -Legge Urbanistica della Calabria”

[Legge del 23 dicembre 1994 n. 724](#) “Misure di razionalizzazione della finanza pubblica”

[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 9 gennaio 1989 n. 13](#) “Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”

[Legge regionale del 23 luglio 1998 n. 8](#) “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. (Legge Nicolazzi)”

[Decreto Ministeriale del 2 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 Calabria**](#)