

Comune di Brienza

Provincia di Potenza
Ufficio Tecnico

Piano Casa L.R. n. 25/2009



- Premesse
- Agevolazioni
- Divieti e limitazioni
- Intervento dei Comuni
- Titolo edilizio

Giuseppe Michele
Palladino

FASI

- **Premesse**
- Agevolazioni
- Divieti e limitazioni
- Intervento dei Comuni
- Titolo edilizio

Premesse

la Regione Basilicata, con i suoi undici articoli della L.R. n. 25/2009, ha approvato la propria disciplina straordinaria a sostegno del settore edilizio prevedendo interventi volti a:

- *migliorare la qualità abitativa;*
- *aumentare la sicurezza degli edifici esistenti;*
- *favorire il risparmio energetico e l'uso di fonti di energia rinnovabile;*
- *ridurre il consumo dei suoli attraverso il riutilizzo del patrimonio immobiliare attuale.*

- **Premesse**
- Agevolazioni
- Divieti e limitazioni
- Intervento dei Comuni
- Titolo edilizio

Come quasi tutti i «piani casa» delle altre Regioni, anche in tal caso si tratta di una normativa a termine, **entrata in vigore il giorno 8 agosto 2009** (all'indomani della pubblicazione sul Bur) e destinata ad avere **validità ed efficacia per 24 mesi** dalla data citata.

Ha un ambito di applicazione limitato ai soli **edifici a destinazione d'uso residenziale**, che siano **esistenti**, e legittimamente realizzati e/o condonati, **oppure** che risultino *anche in fase di realizzazione*, purché in base a titolo abilitativo ancora in corso di validità.

Le agevolazioni

le diverse agevolazioni concesse dal piano casa in commento, possono ricondursi fondamentalmente a tre tipologie:

1) gli ampliamenti puri e semplici (art. 2);

2) gli incrementi volumetrici connessi a interventi di demolizione/ricostruzione art. 3;

3) gli interventi straordinari di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente art. 5;

- Premesse
- **Agevolazioni**
- Divieti e limitazioni
- Intervento dei Comuni
- Titolo edilizio

1) gli ampliamenti puri e semplici (art. 2),

1) Il primo intervento premiale concesso dalla Regione Basilicata contempla la possibilità di **ampliamenti** fino a un massimo del **20%** della superficie complessiva, in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e all'art. 44 della Lr n. 23/1999 sul governo del territorio.

Sono assoggettabili a tale forma di incentivo i fabbricati residenziali di tipo **monofamiliare isolato** avente superfici, fino a mq. 200 ma anche le **bifamiliari isolate** e gli immobili a **tipologia plurifamiliare** (ossia case a *schiera* e strutture condominiali) di superficie complessiva **fino a mq 400**. Inoltre, è previsto che, nel caso di edifici bifamiliari e plurifamiliari il citato ampliamento non possa, comunque, superare i **mq 40,00** di superficie per ciascuna singola unità immobiliare.

- Premesse
- Agevolazioni
- Divieti e limitazioni
- Intervento dei Comuni
- Titolo edilizio

1) gli ampliamenti puri e semplici (art. 2),

Condizioni imprescindibili per l'ammissibilità di tali incrementi volumetrici Sono il rispetto delle norme vigenti per le costruzioni in **zone sismiche** e il miglioramento dell'attuale **prestazione energetica** dell'edificio (consistente nella riduzione, non inferiore 20%, del fabbisogno di energia dell'immobile oggetto di ampliamento).

Se poi il privato provvede a realizzare taluni interventi più specifici in materia di risparmio energetico e di utilizzo di fonti rinnovabili di energia (quelli contemplati dall'art. 11, comma 9, lett. a), c), e), f) della Lr n. 28/2007), l'ampliamento concesso **può arrivare fino al 25%** della superficie esistente.

In ogni caso, comunque, risulta imposto il divieto di ampliamenti staccati e l'obbligatoria **l'osservanza della disciplina sulle distanze legali**.

Con gli interventi edilizi qui in esame è ammessa pure la creazione di **nuove unità immobiliari**, purché abbiano una superficie complessiva non inferiore a mq **45** e la loro destinazione residenziale non venga mutata per almeno 10 anni.

- **Premesse**
- **Agevolazioni**
- **Divieti e limitazioni**
- **Intervento dei Comuni**
- **Titolo edilizio**

1) gli ampliamenti puri e semplici (art. 2),

AMPLIAMENTI	
Tipologia di edifici	Monofamiliare fino a 200 mq Bifamiliare e plurifamiliare fino a 400 mq
Destinazione d'uso	Solo edifici residenziali
Percentuali di ampliamento	Fino al 20% della superficie. Fino al 25% se si realizzano specifici interventi in materia di risparmio energetico
Ampliamenti separati	Non ammessi
Creazione di nuove unità abitative	Ammessa
Deroga agli strumenti urbanistici	Ammessa
Cumulabilità	Non ammessa
Titolo abilitativo	Dia
Intervento dei Comuni	entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge
Termine	Presentazione della Dia entro 24 mesi dall'entrata in vigore della legge

- **Premesse**
- **Agevolazioni**
- **Divieti e limitazioni**
- **Intervento dei Comuni**
- **Titolo edilizio**

2) gli incrementi volumetrici connessi a interventi di demolizione/ricostruzione art. 3

2) La seconda tipologia di interventi straordinari è, invece, quella che tende al **rinnovamento /sostituzione del patrimonio edilizio esistente**, realizzato dopo il 1942, e che non presenti un adeguato livello di protezione sismica e/o non adeguati livelli di prestazione energetica.

A tale scopo, la Regione Basilicata **consente** interventi di **demolizione e successiva ricostruzione** con un contestuale aumento della superficie complessiva esistente fino al massimo del **30%**, subordinati al *rispetto delle vigenti norme per le costruzioni in zone sismiche e al miglioramento della prestazione energetica* (consistente in una riduzione, non inferiore al 30%, del fabbisogno di energia) dell'edificio ricostruito, secondo gli standard previsti dalla normativa in vigore.

- **Premesse**
- **Agevolazioni**
- **Divieti e limitazioni**
- **Intervento dei Comuni**
- **Titolo edilizio**

2) gli incrementi volumetrici connessi a interventi di demolizione/ricostruzione art. 3

Ulteriori incrementi percentuali della superficie esistente sono previsti per ipotesi particolari:

l'ampliamento può giungere al 35% se il privato realizza interventi puntuali in materia di risparmio energetico e di utilizzo di fonti rinnovabili di energia (quelli contemplati dall'art. 11, comma 9, lett. a), c), e), f) della Lr n. 28/2007) e fino al 40% se la ricostruzione utilizza tecniche costruttive di bioedilizia, se l'interessato fa ricorso all'utilizzo di impianti fotovoltaici, o se viene incrementata fino al 60% la dotazione di verde privato esistente sul lotto di pertinenza.

In ogni caso, tuttavia, è imposto il rispetto delle distanze minime di legge tra fabbricati, mentre sono ammesse le deroghe in altezza, fino a 3,00 metri in più rispetto alle altezze massime normalmente consentite dagli strumenti urbanistici locali.

- Premesse
- Agevolazioni
- Divieti e limitazioni
- Intervento dei Comuni
- Titolo edilizio

2) gli incrementi volumetrici connessi a interventi di demolizione/ricostruzione art. 3

DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	
Tipologia di edifici	Edifici realizzati dopo il 1942
Destinazione d'uso	Solo edifici residenziali
Percentuali di ampliamento	Fino al 30% della superficie utile. Fino al 35% con interventi puntuali in materia di risparmio energetico. Fino al 40% con tecniche bioedilizia, impianti fotovoltaici, o incremento verde privato
Sopraelevazioni	Sì, fino a 3 m. in più rispetto alle altezze degli strumenti urbanistici'
Cumulabilità	Non ammessa
Titolo abilitativo	Dia
Intervento dei Comuni	entro 90 giorni dall'entrata in vigore
Termine	Presentazione della Dia entro 24 mesi decorrenti dall'entrata in vigore della legge

- **Premesse**
- **Agevolazioni**
- **Divieti e limitazioni**
- **Intervento dei Comuni**
- **Titolo edilizio**

3) gli interventi straordinari di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente art. 5.

3) La terza tipologia, fra le agevolazioni consentite dal «piano casa», è quella contemplata nell'art. 5, con il quale la regione Basilicata promuove iniziative di **recupero e riutilizzo** del patrimonio edilizio esistente, consentendo determinati cambi di destinazione - con o senza opere edilizie - anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

Non si tratta, quindi, della concessione di bonus volumetrici, ma della possibilità di riutilizzare legittimamente volumi già esistenti per finalità diverse da quelle inizialmente assentite dall'amministrazione comunale.

- Premesse
- **Agevolazioni**
- Divieti e limitazioni
- Intervento dei Comuni
- Titolo edilizio

3) gli interventi straordinari di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente art. 5.

Nello specifico, la legge regionale consente di destinare le superfici coperte e libere dei piani terra di edifici esistenti a ben determinati scopi:

I) parcheggi privati di pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi della legge Tognoli;

II) alloggi sociali di cui al Dm 22 aprile 2008 (ossia quelle unità immobiliari adibite a uso residenziale in locazione permanente che svolgono la funzione di interesse generale di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi sul mercato libero);

III) alloggi per persone handicappate;

IV) nuove unità immobiliari di superficie complessiva non inferiore a mq 45.

- Premesse
- Agevolazioni
- Divieti e limitazioni
- Intervento dei Comuni
- Titolo edilizio

3) gli interventi straordinari di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente art. 5.

Se il cambio d'uso richiede opere edilizie, tali interventi devono rispettare le vigenti norme sulle costruzioni in zone sismiche e sulla certificazione energetica degli edifici.

Sono ammessi anche mutamenti di destinazione d'uso, senza opere, di immobili o di loro porzioni, ma solamente fra alcuni usi ben specificati:

residenze, residenze collettive e temporanee, residenze turistico-alberghiere, ove non soggette a vincolo derivante da un finanziamento pubblico.

In ogni caso, il cambio d'uso è subordinato all'esistenza degli spazi da destinare a parcheggi - rispettivamente pubblici e privati - ai sensi del Dm 1444/1968 e della legge Tognoli n. 122/1989.

Da ultimo, vale la pena evidenziare che la legge regionale della Basilicata ha espressamente vietato - all'art. 7 - il cumulo fra i primi due interventi premiali dianzi esaminati.

- Premesse
- Agevolazioni
- Divieti e limitazioni
- Intervento dei Comuni
- Titolo edilizio

Divieti e limitazioni

Come in tutte le discipline regionali sulla materia in questione, anche il «piano casa» della Basilicata ha fissato dei limiti e dei divieti, stabilendo - all'art. 6, comma 1 - che le agevolazioni prima indicate non sono ammesse sui fabbricati che presentino le seguenti caratteristiche:

- ricadenti all'interno dei **centri storici** o tessuti di antica formazione, riconducibili alle zone «A»;
- ricadenti nelle Zto di **tipo B, sature** e definiti di valore storico, culturale o architettonico dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, benché non vincolati ai sensi del codice Urbani.

- Premesse
- Agevolazioni
- **Divieti e limitazioni**
- Intervento dei Comuni
- Titolo edilizio

Divieti e limitazioni

Del pari, in base all'ultimo comma del medesimo art. 6, *sono vietati gli interventi premiali* di cui trattasi su edifici residenziali che risultino:

- realizzati in assenza di titolo abilitativo;
- ubicati in aree a vincolo di inedificabilità assoluta;
- definiti beni culturali ai sensi del codice Urbani, Dlgs 42/2004;
- tutelati dal medesimo codice Urbani ex art. 136 (edifici ubicati in aree dichiarate di notevole interesse pubblico), e ricadenti in determinate aree individuate dall'art. 142 della stesso codice dei beni culturali e paesaggistici;
- rientranti in ambiti a rischio idrogeologico ed idraulico secondo quanto risulta dai piani stralcio redatti dalle autorità di bacino competenti sul territorio regionale.

- Premesse
- Agevolazioni
- **Divieti e limitazioni**
- Intervento dei Comuni
- Titolo edilizio

Intervento dei Comuni

In forza del succitato art. 6 della legge della Basilicata qui in commento, alle amministrazioni comunali è concessa la facoltà di pronunciarsi entro e non oltre 90 giorni dall'entrata in vigore della legge stessa, per perimetrare ulteriori ambiti in cui non sia consentito realizzare gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento (ex art. 3), sulla scorta di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio e di tutela del paesaggio.

Entro lo stesso termine, gli enti locali ha facoltà anche di individuare limitate parti del proprio territorio nelle quali non siano operanti i divieti del primo comma dell'art. 6 (divieti in zone «A» e «B» con determinate caratteristiche), nonché il limite temporale indicato all'art. 3 comma 1 (ossia la circostanza che gli interventi di demolizione e ricostruzione siano ammessi per gli edifici successivi al 1942).

- Premesse
- Agevolazioni
- Divieti e limitazioni
- **Intervento dei Comuni**
- Titolo edilizio

Intervento dei Comuni

Infine, sempre nel medesimo termine di 90 giorni, i Comuni - fermo restando il rispetto delle finalità della legge - possono prevedere delle deroghe a quanto stabilito dai primi tre commi dell'art. 2, in materia di ampliamenti, e dall'art. 3 per le demolizioni e ricostruzioni.

In queste ipotesi, è stabilito che le deliberazioni comunali debbano essere trasmesse alla Regione che, nel termine perentorio di 30 giorni, deve rendere il proprio parere vincolante, pena il silenzio-assenso.

- Premesse
- Agevolazioni
- Divieti e limitazioni
- **Intervento dei Comuni**
- Titolo edilizio

Intervento dei Comuni

Questo ente con delibera di G. M. 99 del 06/11/09 ha individuato le zone ove sono consentiti gli ampliamenti e in particolare ha specificato:

- che nel vigente PRG approvato con D.P.G.R. n. 425/90 non sono state individuate zone "B" sature ma zone "B" di Completamento e pertanto per tali aree non vige il divieto di cui al comma 1 dell'art 6 lett. b;

- Per quanto attiene le zone "A2" nucleo urbano, si ammette la realizzazione di soli volumi aggiuntivi, per adeguamento igienico funzionali con la copertura di terrazzi esistenti, nel rispetto di quanto prescritto dalla L.R. in esame e dal resto della normativa vigente;

- Premesse
- Agevolazioni
- Divieti e limitazioni
- **Intervento dei Comuni**
- Titolo edilizio

Titolo Edilizio

Sotto il profilo procedimentale, il «piano casa» della Basilicata assoggetta gli interventi premiali in argomento a mera denuncia di inizio attività (Dia), attribuendo ai professionisti tecnici l'onere di documentare, con il progetto, il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio sul quale viene previsto l'intervento.

In fase di ultimazione dei lavori, il privato è poi obbligato ad allegare l'attestazione di qualificazione energetica ai sensi della normativa vigente; e di istituire un fascicolo del fabbricato, da redigere secondo uno schema tipo che sarà definito con apposito regolamento regionale.

- Premesse
- Agevolazioni
- Divieti e limitazioni
- Intervento dei Comuni
- **Titolo edilizio**

**Grazie per
l'attenzione**

Giuseppe Michele
Palladino