



Mercoledì 07/12/2011

## **PIANO CASA: GUIDA VELOCE ALL'APPLICAZIONE NELLE REGIONI**

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

Dal 10 Novembre 2011 nelle Regioni a statuto ordinario che non hanno legiferato un proprio "piano casa" varranno le regole messe a punto dal nuovo "piano casa" nazionale, varato con il primo decreto sviluppo del 2011 entrato in vigore il 13/7/2011 (DI 70/2011 divenuto legge 106/2011).

Ricordiamo che il "piano casa" e' un progetto che mira, almeno sulla carta, a rilanciare l'attivita' edilizia (recupero degli immobili dismessi o incompiuti, riqualificazione delle aree degradate, etc.) attraverso la concessione della possibilita' di realizzare interventi di ampliamento di volumetria, modifiche di sagoma, modifiche di destinazione d'uso, etc., fruendo di incentivi legati all'eventuale miglioramento, conseguente ai lavori, dell'efficienza energetica dell'edificio.

Il progetto era stato lanciato gia' nel 2009 senza successo, essenzialmente a causa della disarmonia dell'azione del Governo rispetto a quella delle regioni, poiche' le regioni avevano, di fatto, anticipato le norme nazionali che erano in ritardo (rispetto agli accordi).

Ne e' venuto fuori un quadro normativo disarmonico a cui il Governo sta cercando di riparare con la legge 106/2011.

Rispetto all'entrata in vigore della suddetta legge le regioni hanno avuto due mesi di tempo, come nel 2009, per emettere proprie normative in armonia con una serie di principi generali sanciti dalla legge stessa.

Nelle regioni che non hanno ottemperato e' quindi scattata, dal 12/9/2011, la possibilita' di effettuare gli interventi di cui sopra in deroga ai piani urbanistici locali, compresa la modifica di destinazione d'uso, nel rispetto ovviamente di tutte le norme ambientali, antisismiche, antincendio, igienico-sanitarie e di sicurezza. Cio' fino all'emanazione di norme regionali proprie.

Dal 10/11/2011, infine (quindi decorsi ulteriori 60 giorni) la mancata emanazione delle norme determina, per le regioni a statuto ordinario, l'applicazione diretta della normativa nazionale.

A livello pratico, per capire quale sia la normativa che riguarda un caso specifico, si deve verificare se la propria regione abbia o meno legiferato in ottemperanza alle disposizioni nazionali.

### **REGIONI CHE HANNO LEGIFERATO**

Alla data di pubblicazione di questa scheda hanno legiferato: la PUGLIA (legge regionale 21/2011), il LAZIO (legge regionale 10/2011), la TOSCANA (legge regionale 40/2011), il VENETO (legge regionale 13/2011), l'UMBRIA (legge regionale 8/2011), il MOLISE (legge regionale 21/2011), la BASILICATA (legge regionale 17/2011 che ha prorogato gli effetti della precedente), la VAL D'AOSTA (legge regionale 18/2011), la LIGURIA (legge regionale 33/2011) e la SARDEGNA (DDL approvato l'8/11/11 e in procinto di essere pubblicato in GU).

L'emanazione e' in corso (proposte di legge in corso di approvazione) in LOMBARDIA e in CALABRIA.

Per la provincia autonoma di TRENTO si deve fare riferimento alla Delibera 1427/2011, mentre per quella di BOLZANO e' ancora applicabile la Delibera 1609/2009.

Per approfondimenti si vedano i siti istituzionali di ciascuna regione oppure il sito Edilportale dove si trovano esaustivi riassunti delle singole normative: [http://www.edilportale.com/news/piano\\_casa](http://www.edilportale.com/news/piano_casa)

UN ESEMPIO DELLA NORMATIVA APPLICABILE: la TOSCANA



La Toscana si e' adeguata con tempestivita' alle nuove norme nazionali, emanando la legge regionale 40 del 5/8/2011 che ha modificato la legge regionale 1/2005 e la legge regionale 24/2009 (relativa al primo "piano casa").

Per quanto riguarda il cittadino privato, la modifica principale riguarda la disciplina dei titoli edilizi, ulteriormente semplificata rispetto a quella nazionale.

Anziche' tre (SuperDia, Scia e permesso di costruire) in Toscana i titoli edilizi diventano due (Scia e permesso di costruire). Ulteriormente, si amplia la categoria di interventi di edilizia libera, per i quali non e' necessaria alcuna comunicazione.

E' sufficiente presentare la Scia (segnalazione certificata inizio attivita), che in ambito edilizio ha sostituito la Dia a livello nazionale, in caso di:

- interventi di manutenzione straordinaria (sostituzione parti dell'edificio, anche strutturali) che non modifichino i volumi e le superfici delle unita' immobiliari. Attenzione perche' l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti, come le modifiche dei servizi sanitari sono escluse perche' considerate attivita' ad edilizia libera.

- interventi di restauro e risanamento conservativo (rinnovo elementi costitutivi, inserimento di elementi accessori o di impianti, etc.).

- trasformazioni che comportino la demolizione e la ricostruzione dell'edificio, il recupero dei sottotetti ai fini abitativi,

- mutamenti di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie;

- interventi di superamento di barriere architettoniche o di adeguamento degli edifici alle esigenze dei disabili, anche se comportano un aumento dei volumi esistenti

- modifiche di sagoma con aggiunta di nuove parti all'edificio che non superino il 20% del volume esistente ed interventi pertinenziali di realizzazione di volumi aggiuntivi con lo stesso limite.

Basta invece una semplice comunicazione (anche telematica) per:

- opere di manutenzione straordinaria come creazione di porte interne, spostamento di pareti, realizzazione di nuovi bagni, a condizione che le opere non alterino i volumi e le superfici e non tocchino le parti strutturali dell'edificio.

- interventi urgenti destinati ad essere rimossi (al massimo entro 90 giorni);

- pavimentazione di spazi esterni;

- creazione di aree ludiche senza fini di lucro (che non comportino opere murarie).

Sono invece attivita' ad edilizia libera (senza necessita' di presentare alcun documento):

- interventi di manutenzione ordinaria (definiti dalla legge come interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonche' quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti);



-interventi di eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la modifica dei volumi o la realizzazione di rampe od ascensori esterni

Per completare il quadro, va chiarito che e' invece necessario il permesso di costruire per opere di nuova costruzione e le ristrutturazioni di ampio impatto che coinvolgono l'assetto urbanistico (strade, lotti), nonche' per le attivita' di ampliamento volumetrico o di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti che non rientrino nelle ristrutturazioni.

Tutte le opere, ovviamente, devono esser fatte rispettando i piani edilizi locali e le normative di sicurezza, antincendio, antisismiche, di igiene, ambientali, etc.

Il riferimento sono gli uffici comunali, sia per avere dettagli sulla documentazione necessaria e sulle procedure da seguire sia per conoscere piu' a fondo le regole (e le eventuali limitazioni) valide a livello locale.

Spesso, considerata la complessita' delle regole e la necessita' di munirsi di relazioni e/o progetti tecnici, ci si deve rivolgere ad un tecnico del settore (geometra, etc.).

QUI e' disponibile il testo della legge regionale della Toscana.

**NELLE REGIONI CHE NON HANNO LEGIFERATO**

Dal 10/11/2011 nelle regioni a statuto ordinario che alla data di pubblicazione di questa scheda non hanno ancora legiferato (Piemonte, Emilia Romagna, Marche, Abruzzo e Campania) si applicano direttamente le normative nazionali che prevedono la possibilita' di effettuare una serie di interventi edilizi in deroga ai piani urbanistici locali, ovvero:

- possibilita', sugli edifici residenziali, di ottenere una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente, di misura non superiore al 20%. Per gli edifici ad uso diverso la misura e' del 10%.

- delocalizzazione delle relative volumetrie in aree diverse;

- ammissibilita' delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;

- possibilita' di modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti

Gli interventi di cui sopra NON possono riguardare edifici abusivi ed edifici che si trovano nei centri storici o in aree non edificabili (a meno che' non sia stato rilasciato un titolo abilitativo in sanatoria).

Nel momento in cui la regione emettesse una propria normativa ci si dovrebbe invece riferire a quella. Importante quindi tenersi aggiornati. Per ogni approfondimento tecnico si rimanda alla lettura della normativa nazionale.

LINK UTILI

- Sito del Governo: [clicca qui](#)

**RIFERIMENTI NORMATIVI**

- DL 70/2011 divenuto legge 106/2011 art.5 comma 9 e seguenti

- Dpr 380/2001 (Testo Unico Edilizia) per le regole generali nazionali



a cura di Rita Sabelli

*Fonte: [www.aduc.it](http://www.aduc.it)*