**FAQ – Domande frequenti sul Piano Casa**

**L'art. 3 quater della L.R.21/09 e s.m. prevede la possibilità del cambio d'uso da non residenziale ad altro uso non residenziale. Relativamente ai parcheggi pertinenziali si applica la c.d. monetizzazione?**

13/03/13 - In una precedente FAQ del 18/01/13 è stato chiarito che "Rimane in carico ai Comuni la verifica degli standard esistenti e/o da reperire ferma restando la possibilità di monetizzarli laddove non fosse possibile il reperimento degli stessi". La norma non consente, in forma implicita ed in analogia con altri articoli della stessa L.R.21/09 e s.m., la deroga al reperimento dei parcheggi pertinenziali che andranno garantiti nella quantità necessaria per la destinazione non residenziale richiesta.

**Piano Casa - È possibile, in applicazione dell'art. 3 della l.r. n. 21/09, ampliare un edificio residenziale attualmente costituito da una sola unità immobiliare, e contestualmente frazionarlo creando due o più unità immobiliari attribuendo l'ampliamento anche in rapporto non proporzionale o a totale carico di una delle unità immobiliari?**

25/02/13 - Si, a norma dell'art. 3, comma 3, in deroga agli strumenti urbanistici esistenti, è possibile contestualmente all' ampliamento nel limite del 20% della SUL esistente e comunque fino ad un massimo di 70 mq, anche il frazionamento dell'edificio esistente finalizzato alla realizzazione di nuove unità immobiliari. È da ritenersi indifferente l'entità dell'ampliamento ed a quale o in che proporzione lo stesso è attribuito ad una o ad entrambe le unità immobiliari derivate, a condizione, tuttavia, che ciascuna u.i. derivata abbia i requisiti per l'abitabilità.

**Piano Casa - L'art. 3, comma 3, lett. a), prevede che l'ampliamento può essere autorizzato anche con la costruzione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale. Si chiede, per tanto, se è possibile realizzare un ampliamento separato con destinazione ad abitazione o se il carattere accessorio o pertinenziale richiesto dalla legge impedisca tale destinazione.**

25/02/13 - Si, la prima circolare approvata con DGR n. 20 del 26/01/2012, al punto 6.5, ha già chiarito tale aspetto nel senso che "... la pertinenzialità a cui richiama l'art. 3, comma 3, l.r. n. 21/2009 è ovviamente quella civilistica, poiché l'ampliamento è destinato ad avere le stesse destinazioni e funzioni dell'edificio originario;...". Il vano o i vani che si andranno a realizzare per effetto dell'applicazione del Piano Casa avranno perciò carattere accessorio nell'esclusivo senso del rapporto di accessorietà ( in senso civilistico e non urbanistico) con l'edificio principale e ferma restando la loro funzione abitativa.

**Piano Casa - L'art. 3, comma 8, prevede che gli ampliamenti di cui al comma 1 non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti dalla presente legge nonché da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici. Se su un lotto c'è ancora un residuo di edificabilità non utilizzata in base al P.R.G. è possibile sommarlo con l'ampliamento dell'articolo 3 o opera la preclusione di cui al comma 8?**

25/02/13 - L'art. 3, comma 8, prevede che gli ampliamenti di cui al comma 1 non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti dalla presente legge nonché da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici. La norma mira chiaramente ad escludere che, ove le prescrizioni del piano regolatore prevedano la possibilità di assentire ampliamenti degli edifici esistenti e l'ampliamento venga riconosciuto a titolo di premialità o beneficio (il più delle volte legato ad interventi di riqualificazione ovvero di miglioramento energetico o adeguamento sismico dell'edificio esistente), i detti ampliamenti non sono cumulabili con quelli previsti dal Piano Casa. Ove, invece, si tratti di residui di edificabilità previste dal P.R.G. e non utilizzate in sede di rilascio del titolo edilizio originario, non può operare la preclusione di cui al comma 8, non trattandosi di ampliamenti premiali ma di semplice esplicazione delle potenzialità edificatorie proprie dell'area.

**Piano Casa - È possibile ai sensi dell''art. 5, comma 1, recuperare a fini residenziali volumi accessori, pertinenziali o unità immobiliari ad altri usi destinate?**

25/02/13 - L'art. 5, comma 1, prevede che in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6 interventi di recupero a fini residenziali dei volumi accessori, pertinenziali, degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, nonché delle unità immobiliari ad altri usi destinate.

Resta ferma la possibilità, all'esito dell'intervento o contestualmente, di frazionare l'unità immobiliare risultante in due o più u.i a condizione, tuttavia, che ciascuna u.i. derivata abbia i requisiti per l'abitabilità. Ovviamente, nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare ad altri usi destinata cui si applica l'art.5 non avesse in sé le caratteristiche per l'abitabilità (riferita alla superficie minima), la stessa potrà essere recuperata a fini residenziali solo nell'ipotesi in cui possa essere accorpata all'unità principale e costituire così un ampliamento della stessa unità principale.

**Piano Casa - L'art. 3 ter, comma 1, lettera a), prevede che gli interventi non possono riguardare edifici ricompresi all'interno delle zone D di cui al decreto del Ministro per il lavori pubblici 2 aprile 1968, ovvero nell'ambito di consorzi industriali o di piani degli insediamenti produttivi, fatti salvi gli interventi nelle zone omogenee D inferiori a 10 ha, come va computata tale estensione?**

25/02/13 - L'ultima circolare approvata con DGR N.184 DEL 08/05/2012 prevede che l'estensione dell'area "dovrà computarsi tenendo conto della sua superficie continua, come tale intendendosi la superficie destinata dal P.R.G. a zona D senza soluzione di continuità, ossia, non interrotta da aree con diversa destinazione urbanistica o da tracciati viari localizzati dallo stesso strumento urbanistico comunale generale", ovviamente anche delle eventuali varianti intervenute fino alla data del 31/12/2005 che per loro natura di variante "aggiornano" lo strumento urbanistico.

**Piano Casa - L'art. 4 comma 5, prevede che gli ampliamenti di cui al comma 1 non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici. Se su un lotto c'è ancora un residuo di edificabilità non utilizzata in base al P.R.G. è possibile sommarlo con l'ampliamento dell'articolo 4 o opera la preclusione di cui al comma 5?**

25/02/13 - L'art. 4, comma 5, prevede che gli ampliamenti di cui al comma 1 non si sommano con ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

La norma mira chiaramente ad escludere che, ove le prescrizioni del piano regolatore prevedano la possibilità di assentire ampliamenti degli edifici esistenti e l'ampliamento venga riconosciuto a titolo di premialità o beneficio (il più delle volte legato ad interventi di riqualificazione ovvero di miglioramento energetico o adeguamento sismico dell'edificio esistente), i detti ampliamenti non sono cumulabili con quelli previsti dal Piano Casa. Ove, invece, si tratti di residui di edificabilità previste dal P.R.G. e non utilizzate in sede di rilascio del titolo edilizio originario, non può operare la preclusione di cui al comma 5, non trattandosi di ampliamenti premiali ma di semplice esplicazione delle potenzialità edificatorie proprie dell'area.

**Piano Casa - E' possibile applicare l'art.3 quater della L.R. 21/2009 ad un locale, all'interno di un edificio regolarmente assentito, con destinazione non residenziale ancorchè non computato nella cubatura assentita in quanto interrato?**

18/01/13 - L'art.3 quater della L.R. 21/2009 consente il cambio di destinazione d'uso da non residenziale ad altro uso non residenziale dei locali dismessi o mai utilizzati al 30 settembre 2010, in deroga agli strumenti urbanistici e regolamentari dei Comuni, fermo restando il rispetto delle normative igienico sanitarie nonché le eventuali altre disposizioni civilistiche. Rimane in carico ai Comuni la verifica degli standard esistenti e/o da reperire ferma restando la possibilità di monetizzarli laddove non fosse possibile il reperimento degli stessi.

**Piano Casa - L'articolo 3, comma 1, lett.a), della legge regionale 21/2009 e s.m. consente l'ampliamento delle unità immobiliari dotate di specifica autonomia funzionale. E' possibile sommare gli incrementi delle unità immobiliari, dello stesso edificio, dotate di specifica autonomia funzionale e ripartirli su tutto o parte dell'edificio?**

20/09/12 - In analogia a quanto consentito per i proprietari delle unità immobiliari non dotate di specifica autonomia funzionale riguardo la possibilità di trasferire i diritti edificatori, anche nel caso di un edificio costituito da unità non dotate di specifica autonomia funzionale e da unità dotate di specifica autonomia funzionale è possibile il trasferimento dei diritti da un'unità immobiliare ad un'altra purché tali diritti rimangano afferenti lo stesso edificio.

**Piano Casa - L'articolo 3-ter, comma 1, della legge regionale 21/2009, come modificata dalla L.R. 10/2011, richiede che l'edificio oggetto di intervento sia dismesso o inutilizzato. A tale fine, come vanno considerati gli eventuali usi impropri dell'edificio, con ciò intendendosi gli usi difformi dal titolo abilitativo e comunque compatibili con la normativa urbanistica vigente?**

19/09/12 - Eventuali utilizzazioni improprie dell'edificio o di parti di esso, all'interno di un complesso unitario legittimamente realizzato, vanno equiparate a stati di inutilizzo, totale o parziale dello stesso, ad esclusione degli immobili oggetto di provvedimenti sanzionatori o di disciplina edilizia non annullati in via amministrativa o giurisdizionale.

**Piano Casa - Volendo beneficiare degli incentivi offerti dal Piano Casa, quale incremento volumetrico è ammissibile nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito in zona agricola, edificato dopo il 1950, in un comune con classificazione sismica 2A, destinato in parte ad uso residenziale e per altra parte costituito da pertinenze e accessori (magazzini e cantine)?**

08/08/12 - Gli incentivi offerti dal Piano Casa Regionale, consentono, in deroga alla strumentazione urbanistica, incrementi volumetrici, stabiliti dagli articoli 3, 3bis e 4 della legge, in funzione della tipologia dell'intervento, configurabile come ampliamento, adeguamento sismico o sostituzione edilizia.

Nel caso di incrementi volumetrici relativi ad un fabbricato sito in zona agricola ed in un comune con classificazione sismica 2°, possono dunque configurarsi due ipotesi:

1) Gli interventi di ampliamento consentiti dal Piano Casa Regionale possono essere connessi ad altri interventi manutentivi del fabbricato esistente. Tra questi rientra la ristrutturazione edilizia e, in particolare, la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, purché nella ricostruzione si rispetti la stessa sagoma e volume del fabbricato preesistente.

Pertanto, nel caso prospettato di un fabbricato sito in un comune con classificazione sismica di zona 2°, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione totale del fabbricato, mantenendo la volumetria e sagoma originaria, e, nel rispetto della vigente normativa antisismica, realizzare un intervento di ampliamento con gli incrementi previsti dall'art. 3 bis, comma 1, lett. a) (35%, con un massimo superficiale di mq. 90), ripartiti proporzionalmente tra le destinazioni residenziali e accessorie (art. 3, comma 1, lett. d), come già chiarito al punto 6.3 della circolare regionale approvata con D.G.R. n° 20/2012.

2) Applicazione dell'art. 4, che disciplina gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici.

Si tratta di un'ipotesi diversa da quella prospettata al punto precedente, perché in questo caso l'intervento di ricostruzione del fabbricato è annoverato tra quelli di "nuova costruzione" secondo la definizione data dall'art. 3, comma 1, lett. d) del T.U. 380/2001, così come già chiarito dalla seconda circolare regionale esplicativa sul Piano Casa approvata con D.G.R. n° 184/2012.

In tale ipotesi, la ricostruzione del fabbricato non soggiace ai ristretti limiti ristretti del rispetto della sagoma e volume originari, e potrà pertanto avvenire con ampia libertà progettuale e compositiva, sempre nel rispetto dell'unitarietà del fabbricato al fine di non incorrere nella violazione dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001.

Per siffatta ipotesi, l'art. 4 del Piano Casa, con riguardo agli edifici ricadenti nelle zone territoriali omogenee "E" (Agricole), prevede incrementi della volumetria fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente.

**Piano Casa - Gli interventi previsti dagli articoli 3, 3-ter, 4 e 5 della legge regionale 21/2009, come modificata dalla L.R. 10/2011, operano in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali. Tale deroga riguarda anche le previsioni contenute nelle convenzioni urbanistiche?**

28/06/12 - Le norme convenzionali sono parte integrante del regime urbanistico-edilizio del piano regolatore a cui la convenzione afferisce, costituendo esse strumenti di attuazione del piano generale. Anche le previsioni delle convenzioni urbanistiche, dunque, in quanto facenti parte a pieno titolo della normativa urbanistica comunale, saranno derogabili dalle disposizioni contenute nel Piano Casa. Inoltre tali deroghe, trovando nella legge la propria fonte, sono direttamente ed immediatamente operative, senza che sia necessaria una preventiva manifestazione di volontà da parte degli organi di governo comunali (Consiglio o Giunta).

Le Delibere di Giunta Regionale 26.1.2012, n. 20 e 815/2012 n. 184, hanno ampiamente chiarito la portata di norma speciale, propria del Piano Casa regionale, che deve quindi applicarsi nel rispetto dei soli criteri e limiti da esso stesso dettati.

Va, perciò, verificato, per dare risposta al quesito se, nell'ambito della deroga, rientrano anche le statuizioni dettate da convenzioni afferenti a piani urbanistici comunali.

La giurisprudenza ha chiarito la natura delle norme convenzionali, precisando che esse sono parte integrante del regime urbanistico-edilizio del piano a cui la convenzione afferisce e, al pari delle previsioni urbanistiche comunali, devono sempre conformarsi alla legge (così, recentemente, TAR Sicilia, Catania, sez. I, 14 febbraio 2012, n. 402; TAR Lazio, Roma, sez. II, 3 novembre 2011, n. 9212; C.d.S., sez. IV, 1 aprile 2011, n. 2010).

Quindi anche le pattuizioni convenzionali, in quanto accessorie alla strumentazione urbanistica comunale, saranno soggette alla deroga prevista dalle disposizioni della L.R. n. 10/2011, non potendosi per il loro tramite limitare od impedire la piena operatività del Piano Casa regionale.

Infine va precisato che, le deroghe in esame di fonte legale, sono direttamente ed immediatamente operative, in quanto il Piano Casa regionale - a differenza dell'art. 15, d.P.R. n. 380/01 - non prevede, né richiede, che la loro efficacia sia subordinata alla preventiva manifestazione di volontà di organi di governo dell'Ente locale; pertanto, il consiglio comunale non dovrà esprimersi sulla richiesta di permesso di costruire ex art. 6, L.R. n. 10/2011.

Ovviamente la circostanza che vengono meno gli obblighi convenzionalmente assunti con riferimento al precedente assetto urbanistico in conseguenza delle diverse destinazioni dell'area, non toglie che, come chiarito al punto 8 della circolare approvata con DGR n. 184/2012, vengano assunti gli impegni alla cessione di aree e/o realizzazione di opere di urbanizzazione conseguenti al nuovo assetto.

**Piano Casa - Ove gli ampliamenti eseguiti in applicazione dell’art. 3 della legge regionale n. 21/2009 e s.m.i., diano luogo, ai sensi dell’art. 41-sexies della legge n. 1150/42, alla riserva di una superficie per parcheggio inferiore a 20 mq, sussiste l’obbligo di realizzare tali parcheggi? Ove la realizzazione non sia dovuta, vi è l’obbligo di monetizzazione previsto dal comma 7 dell’art. 3?**

17/05/12 - L’art. 3, comma 6, della legge dispone che “fatto salvo quanto previsto dal comma 5 la realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1 è subordinata all’esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi gli impianti autonomi approvati dall’organo competente, e delle opere di urbanizzazione secondaria ovvero al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti, nonché alla realizzazione dei parcheggi di cui all’articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), purché la superficie da destinare a parcheggio, calcolata in relazione all’entità dell’ampliamento, non sia inferiore a 20 metri quadrati”. In relazione al contenuto esplicito della norma si deduce che, nel caso in questione, non sussista l’obbligo di realizzare i detti parcheggi qualora la superficie degli stessi sia inferiore a 20 mq. Riposta negativa deve darsi anche al secondo quesito posto, atteso che la norma richiamata (art. 3, comma 7, della legge) prevede, in ipotesi di comprovata impossibilità dell’adeguamento o della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (rectius: degli standard afferenti a tali opere, come chiarito nella circolare esplicativa approvata con D.G.R. Lazio n. 20/2012), la facoltà (e il conseguente onere) del pagamento, oltre che degli oneri concessori, di un contributo straordinario pari al 50 per cento degli stessi (cd. “monetizzazione”). I parcheggi pertinenziali di cui all’art. 41 sexies della legge n. 1150/42, tuttavia, non costituiscono opera di urbanizzazione secondaria ex art. 16 del d.P.R. n. 380/2001, né, tanto meno, standard urbanistico ai sensi del d.m. n. 1444/68. Ad essi, pertanto, non può applicarsi la disposizione invocata, posto che questa si riferisce espressamente a tali tipologie di opere. In conclusione, dunque, gli interventi di ampliamento ex art. 3 della legge, ove la superficie da destinare a parcheggio, calcolata a norma dell’art. 41sexies in relazione all’entità dell’ampliamento, sia inferiore a 20 mq, non sono assoggettati ad alcun onere ulteriore rispetto alle contribuzioni ordinariamente previste per legge.

**Piano Casa - Come disposto dagli artt.. 3-4-6 della L.R. 10/2011, al fine della corresponsione degli oneri concessori, i Comuni possono deliberare una riduzione relativamente agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione; la scelta dell'Ente afferisce solamente alla percentuale di riduzione o può specificare differenziazioni sull'applicazione delle riduzioni?**

04/01/12 - Le riduzioni che le Amministrazioni Comunali possono apportare, relativamente agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, devono riguardare esclusivamente le percentuali da applicare, nel limite che può variare dall'1% al 30%.

**Piano Casa - È possibile effettuare il recupero a fini residenziali dei volumi accessori e pertinenziali degli edifici esistenti?**

08/11/11 - Si, sono consentiti interventi di recupero a fini residenziali dei volumi accessori, pertinenziali (Soffitte, cantine, magazzini, autorimesse, rimesse, tettoie chiuse o aperte - intendendo queste ultime aperte su non più di due lati - (1)\* ripostigli) con i limiti massimi previsti dal Piano Casa. Tali interventi sono cumulabili, a differenza degli altri, con gli ampliamenti, nel caso in cui riguardino tipologie residenziali unifamiliari e plurifamiliari a schiera.

(1)\* modifica introdotta il 18/12/2012

**Piano Casa - Quali sono le percentuali di incremento consentite?**

08/11/11 - Le percentuali di incremento sono le seguenti:

• 20% del volume esistente, fino ad un massimo di 70 mq di superficie per gli edifici residenziali uni-plurifamiliari e, comunque, per ogni unità immobiliare dotata di specifica autonomia funzionale;

• 20% del volume esistente, fino ad un massimo di 200 mq di superficie per gli edifici destinati a servizi socio-assistenziali.

• 20% del volume esistente, fino ad un massimo di 200 mq di superficie per gli edifici a destinazione non residenziale.

• 25% del volume esistente, fino ad un massimo di 500 mq di superficie per gli edifici utilizzati per attività produttive e artigianali.

**Piano Casa - A quale data devono sussistere i requisiti per beneficiare del “Piano casa” previsti dall’art.2?**

08/11/11 - La data di riferimento è quella dell’entrata in vigore della L.R.10/2011 di modifica della L.R.21/09 ovvero il 28/08/2011, giorno successivo alla pubblicazione.

**Piano Casa - A quale Ente si devono presentare le domande per eseguire i lavori?**

08/11/11 - Le domande devono essere presentate al Comune ove ricade l’intervento da realizzare.

**Piano Casa - Cosa occorre presentare al Comune per eseguire i lavori previsti dal Piano Casa ?**

08/11/11 - La DIA per quanto attiene:

- lavori di ampliamento;

- cambio di destinazione d’uso da non residenziale a residenziale con una superficie utile inferiore a 500 mq;

- interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione con una superficie utile inferiore a 500 mq; - recupero dei volumi accessori e pertinenziali.

Permesso di costruire per:

- cambi di destinazione d’uso da non residenziale a residenziale con una superficie utile superiore a 500 mq;

- interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione con una superficie utile superiore a 500 mq.

In questi casi il permesso di costruire è subordinato all’esito di una apposita conferenza di servizi da convocare entro 90 giorni dalla presentazione della domanda di permesso.

Resta comunque ferma l’acquisizione di nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso previsti dalla normativa statale o regionale

**Piano Casa - Dove può essere realizzato l’incremento volumetrico dell’edificio?**

08/11/11 - Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti:

- In adiacenza al fabbricato esistente;

- In aderenza al fabbricato esistente, anche in sopraelevazione.

L’incremento volumetrico può comportare anche la realizzazione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale, sempre nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente.

**Piano Casa - È prevista la somma degli incrementi volumetrici o della superficie utile in alcuni casi?**

08/11/11 - Si, per gli edifici a destinazione mista con il rispetto dei limiti massimi consentiti per la specifica destinazione d’uso (residenziale – non residenziale).

**Piano Casa - I lavori di ampliamento sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria?**

08/11/11 - Si. Qualora i lavori siano riferiti alla “prima casa”, il Comune ha la facoltà di ridurre, previa deliberazione consiliare, fino al massimo del 30%, il contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Piano Casa - Il cambio di destinazione d’uso può riguardare anche interventi su edifici o parti di essi aventi destinazione non residenziale posti all’interno di piani di zona di cui alla l. 167/62 o all’interno di piani di recupero di cui alla l.r. 28/1980?**

08/11/11 - Si, il cambio di destinazione d’uso (da non residenziale a residenziale) può riguardare un edificio o parte di esso localizzato nei Piani di zona di cui alla L. 167/62 o nei piani di recupero di cui alla L.R. 28/1980.

**Piano Casa - Il Piano Casa prevede la possibilità di realizzare pertinenze?**

08/11/11 - Si, qualora non comportino aumenti di volume o superficie utile. In questo caso si intendono pertinenze dell’edificio principale: Tettoie aperte, piscine, gazebi aperti.

**Piano Casa - Il “Piano Casa” consente la possibilità di condonare abusi edilizi?**

08/11/11 - No, in quanto la legge prevede esclusivamente interventi da realizzarsi successivamente alla data di entrata in vigore della stessa.

**Piano Casa - In caso di cambio di destinazione d’uso dell’immobile per reperire alloggi a canone calmierato cosa accade all’area di sedime e alle eventuali pertinenze?**

08/11/11 - I predetti interventi determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell’area di sedime e delle aree pertinenziali dell’edificio.

**Piano Casa - In caso di cambio di destinazione d’uso è consentito un ampliamento della superficie utile esistente?**

08/11/11 - Si, nei cambi di destinazione d’uso attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, completamento è possibile un ampliamento entro il limite del 30% della superficie utile lorda esistente.

**Piano Casa - In quali casi è consentito il cambio di destinazione d’uso da non residenziale a residenziale per reperire alloggi a canone calmierato?**

08/11/11 - È consentito il cambio di destinazione d’uso, per gli edifici che alla data del 30.09.2010 risultino:

• in corso di realizzazione e non ultimati e/o per i quali sia scaduto il titolo abilitativo;

• limitatamente agli edifici direzionali, anche in via di dismissione;

• dismessi o mai utilizzati;

• adibiti a strutture sanitarie che cessano l’attività;

Detti interventi non possono riguardare edifici ricadenti all’interno delle zone D (fatti salvi gli interventi in aree inferiori a 10 ha che riguardino edifici dismessi o mai utilizzati alla data del 31.12.2005) e Zone E, del DM 1444/68.

Detti interventi devono comunque rispettare i limiti ed i parametri previsti nel “Piano Casa”.

**Piano Casa - L’edificio oggetto di ampliamento con i benefici del Piano Casa ha l’obbligo di mantenere la stessa destinazione d’uso?**

08/11/11 - Si, per 10 anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

**Piano Casa - Nelle aree edificabili, all’interno dei piano e programmi attuativi (pubblici – Privati), libere è consentito il cambio di destinazione d’uso da non residenziale a residenziale per il reperimento degli alloggi a canone calmierato?**

08/11/11 - Si, ad esclusione dei piani degli insediamenti produttivi, dei piani industriali particolareggiati, nonché di quelli approvati ai sensi dell’art. 11 della legge 493/1993, ed entro il limite di 10.000 mq di superficie utile lorda e comunque non oltre la superficie non residenziale prevista dal piano.

**Piano Casa - Per l’adeguamento sismico degli edifici esistenti sono previste delle premialità?**

08/11/11 - Si, qualora venga adeguato l’intero edificio esistente. Le percentuali di ampliamento sono le seguenti:

• fino al 35% della volumetria o della superficie utile esistente, fino ad un massimo di 90 metri quadrati, per gli edifici a destinazione residenziale, pubblica o privata, uni-plurifamiliari, unità dotate di specifica autonomia funzionale e strutture che prestano servizi socio-assistenziali, ricadenti nella zona sismica 1 o nella sottozona sismica 2a o 2b;

• fino al 25% della volumetria o della superficie utile esistente, fino ad un massimo di 80 metri quadrati, per gli edifici a destinazione residenziale, pubblica o privata, uni-plurifamiliari, unità dotate di specifica autonomia funzionale e strutture che prestano servizi socio-assistenziali, ricadenti in sottozona sismica 3a o nella sottozona sismica 3b.

**Piano Casa - Possono essere escluse parti di territorio comunale dai benefici del Piano casa?**

08/11/11 - Si, qualora i Comuni, entro il 31 gennaio 2012, individuino con delibera di Consiglio, aree e/o immobili nei quali limitare o escludere gli interventi.

**Piano Casa - Quali esclusioni vi sono per i cambi di destinazione d’uso?**

08/11/11 - I cambi di destinazione d’uso a residenziale non possono essere realizzati:

• nelle zone omogenee D con superficie superiore a 10 ha, fatti salvi gli interventi nelle zone omogenee D inferiori a 10 ha, che riguardano edifici dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2005 nelle zone omogenee E destinate all’agricoltura è escluso inoltre il cambio di destinazione d’uso nelle aree edificabili libere con destinazione non residenziale nell’ambito dei:

• piani degli insediamenti produttivi

• piani industriali particolareggiati

• programmi di recupero urbano ai sensi dell’art. 11 del D.L. n. 398 del 5 ottobre 1993

**Piano Casa - Quali interventi di recupero a fini residenziali dei volumi accessori, pertinenziali, nonché delle unità immobiliari ad altri usi destinati è possibile effettuare?**

08/11/11 - • interventi di recupero a fini residenziali, degli edifici a destinazione residenziale per almeno il 50%, limitatamente al 20% del volume o della superficie per ogni edificio, e comunque per ogni unità immobiliare dell’edificio dotata di specifica autonomia funzionale, fino ad un massimo di 70 mq;

• interventi di recupero degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale, ubicati in zone destinate urbanisticamente all’agricoltura, purché il cambio di destinazione d’uso non superi il 50% della superficie della parte residenziale preesistente e comunque entro il limite di 70 mq;

• interventi di recupero di volumi accessori e pertinenziali degli edifici, a destinazione prevalentemente a servizi finalizzati all’attività sportiva, purché il cambio di destinazione all’uso sportivo non superi il 50% della parte esistente già destinata a servizi finalizzati ad attività sportiva.

**Piano Casa - Quali interventi sono consentiti al fine del cambio di destinazione d’uso da non residenziale a residenziale per il reperimento degli alloggi a canone calmierato?**

08/11/11 - Sono consentiti interventi di:

• ristrutturazione edilizia;

• sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione;

• completamento.

**Piano Casa - Quali parti del “Piano casa” ha impugnato il Governo?**

08/11/11 - • Gli interventi previsti dall’art.2 comma 2 let. C) da realizzarsi nelle aree naturali protette;

• Gli interventi di riqualificazione ambientale previsti dall’art.7 in aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

• L'art. 25 riguardante i procedimenti di condono.

**Piano Casa - Quali prescrizioni devono essere rispettate per realizzare i lavori di ampliamento?**

08/11/11 - • Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia.

• Gli ampliamenti devono essere subordinati all’esistenza di opere di urbanizzazione primaria e realizzazione o adeguamento delle opere di urbanizzazione secondaria, ovvero al loro adeguamento o realizzazione, in relazione al maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o superficie utile degli edifici esistenti

• Gli ampliamenti devono essere subordinati alla realizzazione di parcheggi privati purché la superficie da destinare a parcheggio, calcolata in relazione all’entità dell’ampliamento, non sia inferiore a 20 metri quadrati.

• In caso di impossibilità, di adeguamento o di realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria gli ampliamenti sono consentiti attraverso il pagamento un contributo straordinario pari al 50% degli oneri concessori dovuti.

• Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari, le percentuali di ampliamento sono applicabili proporzionalmente alle singole unità e devono essere realizzati sulla base di un progetto unitario riguardante l’intero edificio, fatte salve le unità immobiliari dell’edificio dotate di specifica autonomia funzionale.

• Gli ampliamenti non si sommano con quelli eventualmente consentiti dalla presente legge nonché da altre norme vigenti, o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

• La destinazione d’uso degli edifici deve essere mantenuta per dieci anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori relativi agli interventi di ampliamento.

**Piano Casa - Quali prescrizioni vi sono per gli interventi di recupero a fini residenziali dei volumi accessori, pertinenziali, nonché delle unità immobiliari ad altri usi destinati?**

08/11/11 - • esistenza, adeguamento o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché realizzazione dei parcheggi privati, sempreché la superficie da destinare a parcheggio non sia inferiore a 20 mq.

• rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia

**Piano Casa - Quali prescrizioni vi sono per i cambi di destinazione d’uso?**

08/11/11 - Una quota del manufatto dovrà essere destinata a locazione a canone calmierato (il cosiddetto housing sociale). Detta quota è stabilita nella misura minima del 30% con una superficie esistente inferiore a 10.000 mq e del 35% per una superficie superiore a 10.000 mq e inferiore a 15.000 mq. Negli edifici con meno di 500 mq o localizzati in comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti o ricompresi all’interno di un piano di recupero di cui alla L.R. 28/80, in luogo della locazione potrà essere corrisposto un importo pari al 20% del valore catastale o realizzare opere pubbliche di interesse dell’amministrazione comunale di pari importo. Inoltre la realizzazione degli interventi dovrà essere subordinata all’esistenza o all’adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché alla realizzazione di parcheggi privati.

**Piano Casa - Quali prescrizioni vi sono per realizzare gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici?**

08/11/11 - • Esistenza o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché realizzazione dei parcheggi privati

• Piantumazione di essenze arboree e vegetazionali

• Gli ampliamenti previsti quali premialità per gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione non possono essere sommati con altri ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme o da strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici

• Nei comuni destinatari del fondo regionale per il sostegno all’accesso alle abitazioni in locazione di cui all’art. 14 della l.r. 12/1999, l’intervento di ristrutturazione edilizia che prevede la realizzazione di ulteriori unità immobiliari è subordinato all’obbligo di destinare il 25% alla locazione a canone concordato per un periodo non inferiore a 8 anni.

**Piano Casa - Quali sono gli ambiti in cui non si applica il Piano Casa?**

08/11/11 - La legge non trova applicazione:

• negli insediamenti urbani storici così come individuati dal PTPR (art. 2, co. 2, lett. a),

• nelle aree con vincolo di inedificabilità assoluta (art. 2, co. 2 lett. b),

• nelle aree naturali protette con alcune esclusioni (art. 2 co. 2 lett. c), (Parte della Legge impugnata dal Governo presso la Corte Costituzionale)

• per gli edifici costruiti nelle aree del demanio marittimo (art. 2, co. 2, lett. d),

• nelle aree di rischio idrogeologico molto elevato (art. 2, co. 2, lett. e),

• nelle aree strategiche, nel sistema della mobilità, delle infrastrutture, dei servizi pubblici e degli standard (art. 2, co. 2, lett. f)

• nelle fasce di rispetto delle strade pubbliche, ferroviarie, igienico-sanitarie e tecnologiche (art. 2, co. 2, lett. g),

• per i casali e i complessi rurali, ancorché non vincolati dal PTPR, realizzati in epoca anteriore al 1930 (art. 2,co. 2, lett. h).

**Piano Casa - Quali sono le tipologie di intervento ammesse?**

08/11/11 - • Ampliamento degli edifici esistenti

• Cambio di destinazione d’uso da non residenziale a residenziale finalizzato al reperimento di alloggi a canone calmierato

• Interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici

• Recupero dei volumi accessori e pertinenziali degli edifici esistenti

**Piano Casa - Quando si possono presentare le domande?**

08/11/11 - Le domande per gli interventi di ampliamento (art. 3) possono essere presentate al comune di riferimento dal 15 settembre 2011 al 31 gennaio 2015. Le domande per il cambio di destinazione d’uso da non residenziale a residenziale, la demolizione e ricostruzione e il recupero dei volumi accessori e pertinenziali degli edifici esistenti, possono essere presentate dopo che il Comune abbia deliberato o, qualora non si sia espresso, dopo il 31 gennaio 2012.

**Piano Casa - Sono possibili gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici e con quali modalità?**

08/11/11 - Si sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione in deroga alle previsioni urbanistiche, con esclusione degli edifici ricadenti nelle zone C di cui al D.M. Lavori Pubblici 2 aprile 1968 realizzati da meno di 20 anni, con le seguenti modalità:

• per edifici a destinazione residenziale per almeno il 50% è previsto l’ampliamento fino al 35%

• per edifici a destinazione prevalentemente non residenziale, ampliamento fino al 35%, comunque NON superiore a 350 mq, a condizione che nella ricostruzione si rispettino le destinazioni d’uso previste negli strumenti urbanistici

• per edifici plurifamiliari a destinazione residenziale superiori a 500 mq in condizioni di degrado, ampliamento fino al 60%, a condizione che venga mantenuto almeno il numero precedente di unità immobiliari in capo ai proprietari

• per edifici in zona agricola l’ampliamento non può superare il 20% della cubatura esistente.

Nel caso in cui il soggetto proponente l’intervento di sostituzione edilizia provveda mediante la procedura del concorso di progettazione gli ampliamenti di cui sopra sono aumentati del 10%.

**Piano Casa - Sono previste ulteriori “premialità” di incremento?**

08/11/11 - Si, nella percentuale del 10% qualora si utilizzino tecnologie con potenza non inferiore ad 1Kw di energia rinnovabile, fermo restando il rispetto dei limiti massimi consentiti per la specifica destinazione d’uso.

**Cos'è il Piano Casa?**

26/09/11 - Il “Piano Casa” è una legge finalizzata a rilanciare i settori occupazionali, economici ed abitativi attraverso la razionalizzazione e il rinnovo del patrimonio esistente. La legge permette di incrementare la volumetria degli edifici esistenti residenziali e non residenziali, di cambiare la destinazione d’uso da non residenziale a residenziale, di intervenire con demolizioni e ricostruzioni, di recuperare a fini residenziali i volumi accessori e pertinenziali degli edifici.

**Piano Casa - Qual è l'ambito di applicazione?**

26/09/11 - Il provvedimento si applica:

• agli edifici legittimamente realizzati ed ultimati;

• agli edifici ultimati per i quali il titolo edilizio sia stato rilasciato in sanatoria anche a seguito della formazione del silenzio assenso per decorso dei termini previsti dalla normativa sul condono;

• agli edifici non ultimati ma che abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio;

• agli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, solo previa autorizzazione dell’amministrazione preposta alla tutela del vincolo;

• agli edifici ricadenti in zona Agricola;

• agli edifici ricadenti nelle Aree Naturali Protette ove il piano di assetto lo consente o, in assenza di piano, nelle zone B – individuate dalle leggi istitutive delle Aree Naturali. (Parte della Legge impugnata dal Governo presso la Corte Costituzionale)