

PIANO CASA “ PRESENTAZIONE ENTRO 31/12/2013 “

I principali contenuti della legge per il rilancio del settore edilizio in Lombardia

La Regione Lombardia ha legiferato in materia di Piano casa con la **Legge regionale 16 luglio 2009, n. 13** (2° So del 17 luglio 2009 al Bur 13 luglio 2009 n. 28), “**Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia**”.

Finalità della legge, anche in attuazione dell’Intesa Stato-Regioni espressa dalla Conferenza unificata in data 1° aprile 2009, è quella di promuovere un’azione straordinaria dei soggetti pubblici e privati per conseguire la massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico presente nel territorio lombardo e rispondere anche ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie, attraverso la tempestiva ed urgente riqualificazione dello stesso, nel rispetto dei suoi caratteri identitari, contestualmente contribuendo al rilancio del comparto economico interessato.

Vediamo la disciplina segnalando che in materia di efficienza energetica si applica la normativa regionale, in particolare la Dgr 8/5018 del 2007 e successive modificazioni.

Con la legge regionale 13 marzo 2012, n. 4 è stato disposto il "rilancio" del Piano casa lombardo e dettate alcune precisazioni.

La legge 4/2012 non modifica direttamente il piano casa varato nel 2009, ma dispone che le norme sul piano casa si applicano ad edifici ultimati entro il 18 luglio 2009, purché si presenti la Dia o il permesso di costruire entro il 31 dicembre 2013.

Quindi, formalmente il piano casa lombardo è terminato il 31 aprile 2011, ma si è riaperto con le norme del 2012.

Il testo che segue è stato quindi aggiornato con le nuove prescrizioni in vigore dal 17 marzo 2012.

Tempi (per tutti gli interventi)

Presentazione delle domande a partire **dal 17 marzo 2012 ed entro il 31 dicembre 2013.**

Nel caso in cui l’edificio sia situato nei centri storici, ricada in zona sismica o nel caso di edilizia residenziale pubblica è necessario il permesso di costruire.

Negli altri, laddove ci sarebbero le caratteristiche per richiedere il permesso (interventi assentiti in forza di permesso di costruire), per gli interventi Piano casa l’interessato può invece optare per la semplice Dia.

Chi già possiede un permesso di costruire (ad esempio, chi ha già un cantiere aperto e vuole approfittare anche del piano casa), può presentare una Dia di variante, se la variante non incide sui parametri urbanistici sulla destinazione d’uso, sulla categoria edilizia, sulla sagoma dell’edificio e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Recupero edilizio e funzionale

E’ consentito il recupero edilizio e funzionale di edifici o porzioni di edifici ultimati alla data del 18 luglio 2009 e che non ricadano in zone destinate all’agricoltura o ad attività produttive.

In particolare è consentita:

- l’utilizzazione delle volumetrie e delle superfici edilizie per destinazioni residenziali ovvero per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici;
- l’utilizzazione delle volumetrie edilizie in seminterrato, per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche ammesse dagli strumenti urbanistici, nonché per attività professionali.

Gli interventi edilizi non possono comportare la totale demolizione e ricostruzione dell’edificio e devono rispettare i caratteri dell’architettura, del paesaggio e degli insediamenti urbanistici del territorio.

Devono inoltre rispettare i requisiti previsti dai **provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia.**

I provvedimenti sono:

- Dgr 26 giugno 2007, n. 8/5018 modificata e integrata dalla Dgr 22 dicembre 2008, n. 8/8745 e successive modificazioni;
- Dgr 18 luglio 2007, n. 8/5117 in materia di impianti termici.

Gli interventi sul patrimonio edilizio rientrano dunque nei casi in cui è richiesto, a fine lavori, l’Attestato di certificazione energetica (vedi voce nel menu di destra).

Miglioramento efficienza energetica degli edifici esistenti

• **incremento del 5%** della volumetria di immobili esistenti se l’intervento comporta una prestazione energetica dell’intero sistema edificio-impianto almeno pari al valore limite per la climatizzazione invernale o il riscaldamento previsto dalla Dgr 26 giugno 2007, n. VIII/5018 (allegato A.4).

Occorre inoltre **migliorare di almeno il 50%** il valore limite attribuito all’edificio prima dell’intervento.

Sono consentite modifiche della sagoma necessarie per l’armonizzazione architettonica con gli edifici esistenti.

Attenzione! Ai sensi dell’articolo 3 della Lr 13 marzo 2012, n. 4 non sono previsti termini finali per presentare la Dia.

Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali all’esterno dei centri storici

• **incremento volumetrico del 30%** solo in caso il nuovo edificio abbia un fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale (EPH) **inferiore del 30%** rispetto ai valori limite fissati dalla Dgr 8/5018 e s.m.i. A fine lavori il proprietario consegna in Comune l’Attestato di certificazione energetica del nuovo edificio;

• **incremento volumetrico del 35%** (sempre rispettando i citati requisiti energetici) in caso di dotazione di “verde” che copra almeno il 25% del lotto. Come deve essere questa “dotazione di piante” lo ha stabilito la Giunta regionale con Dgr 8/10134 del 7 agosto 2009.

Bonus ulteriore del 5% se l’intervento assicura, tramite il ricorso a fonti rinnovabili, una copertura di almeno il 25% del fabbisogno energetico necessario per l’acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento secondo modalità che saranno definite dalla Giunta regionale entro il 16 maggio 2012.

Se la sostituzione edilizia comporta **totale demolizione e ricostruzione** il progetto dell’intervento da presentare a partire dal 31 maggio 2012 deve assicurare, tramite il ricorso a fonti rinnovabili, **la copertura del 20%** del fabbisogno energetico necessario per l’acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento secondo modalità che saranno definite dalla Giunta regionale entro il 16 maggio 2012.

Demolizione e ricostruzione di edifici industriali e artigianali all’esterno dei centri storici

Ammissa alle stesse condizioni viste per gli edifici residenziali, qualora gli edifici industriali e artigianali siano situati nelle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica “destinazione produttiva secondaria”, ma solo se siano state individuate dai Comuni entro il 15 ottobre 2009.

Esclusioni (valide per tutte le tipologie):

- interventi in aree soggette a vincolo di ineditabilità in base a disposizioni di legge o di pianificazione territoriale ed urbanistica;
- interventi su edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati;
- interventi su edifici abusivi anche qualora condonati.>

Poteri ai Comuni: ampliamento di edifici industriali, artigianali e ricettivi

Ai sensi delle nuove disposizioni della legge 4/2012, i Comuni, entro il 30 settembre 2012 possono concedere un “bonus ampliamento” secondo i seguenti criteri.

• ampliamento del 10% della superficie lorda di pavimento esistente di edifici **industriali e artigianali** esistenti al 18 luglio 2009, fermo restando il limite di 500 m².

L’ampliamento in questione deve essere destinato all’attività produttiva, mirare all’aumento degli addetti e avere un vincolo di pertinenza all’attività produttiva di almeno 5 anni.

• ampliamento di **edifici totalmente alberghieri** entro il limite massimo di 200 m² purché non venga superato l’indice fondiario e il rapporto di copertura previsto dai regolamenti edilizi comunali in misura superiore al 50% e non si superino i 4 metri di altezza.

Tutti gli interventi che saranno previsti dalle delibere dei Comuni saranno consentiti con presentazione di denuncia di inizio attività da presentare entro il 31 dicembre 2013