La Legge della Regione Lombardia 16.07.09 n.13 “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia” c.d. Piano casa

A cura dell’Ufficio Tecnico del Comune di Lacchiarella

IL PIANO CASA DELLA REGIONE LOMBARDIA

Lo scorso 16 luglio 2009 la Regione Lombardia ha promulgato la Legge 16.07.09 n.13 “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia” attraverso la quale vengono individuati gli interventi mirati al riavvio dell’attività edilizia, favorendo lavori di modifica del patrimonio esistente e – al contempo – rispondendo alle esigenze abitative della popolazione

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

La Regione Lombardia individua così gli interventi:

- Quelli volti al **“recupero edilizio e funzionale”** degli edifici esistenti nel rispetto della normativa in materia di efficienza energetica (disciplinati dall’art.2);
- Quelli che permettono di **ampliare** la volumetria esistente o di **sostituire gli edifici esistenti**, a condizione che venga garantito un recupero energetico (art. 3);
- Quelli, infine, destinati a **riqualificare** (attraverso la realizzazione di nuova volumetria) **i quartieri di edilizia residenziale pubblica** sempre a condizione che sia contestualmente garantito un risparmio energetico (art. 4)

Art.2 “Utilizzo del patrimonio edilizio esistente”

E’ consentito il **recupero edilizio e funzionale”** degli edifici esistenti (anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi).

Per poter essere oggetto degli interventi in esame gli edifici:

- Devono essere stati **ultimati entro la data del 31.03.05**;
- Non devono trovarsi in zone che lo strumento urbanistico vigente destina all’agricoltura o ad attività produttive.

Art.2 “Utilizzo del patrimonio edilizio esistente”

Il recupero edilizio e funzionale consisterà nel:

- Utilizzare le volumetrie e le superfici edilizie per destinarle alla residenza o comunque alle altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici;
- Utilizzare le volumetrie edilizie nei seminterrati per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche ammesse dagli strumenti urbanistici nonché per attività professionali.

Art.2 “Utilizzo del patrimonio edilizio esistente”

Condizioni generali:

- Per gli edifici con attività economiche in essere al momento dell’entrata in vigore della presente legge, gli interventi edilizi consentiti non possono comportare modificazione della destinazione d’uso.
- Nelle aree destinate all’agricoltura è consentito il recupero edilizio e funzionale, sino ad un massimo di 600 metri cubi, di edifici assentiti prima del 13 giugno 1980, per destinazioni residenziali a esclusiva utilizzazione da parte del proprietario, del nucleo familiare dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda agricola, per destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi.
- Gli interventi edilizi consentiti in base al presente articolo 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, nonché i requisiti previsti dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia
- Gli interventi sono realizzati sulla base di denuncia di inizio attività ovvero di permesso di costruire

Art.3 “Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti”

La seconda tipologia di interventi edilizi che il Legislatore Lombardo ha introdotto è quella dei lavori che consentiranno l’ampliamento o la sostituzione degli edifici con la possibilità di realizzare una nuova volumetria (anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi)

Art.3 “Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti”

Comma 1 (ampliamento)

All’esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione è consentito, l’ampliamento di edifici in tutto residenziali ultimati alla data del 31 marzo 2005:

a) uni-bifamiliari, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data e in ogni caso non superiore a 300 metri cubi per ogni unità immobiliare residenziale preesistente;

b) diversi dai casi di cui alla lettera a) e comunque di volumetria non superiore a 1.200 metri cubi, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data.

Art.3 “Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti”

Comma 2 (ampliamento)

L’ampliamento di cui al comma 1 è consentito qualora vi sia una diminuzione certificata, riferita alla porzione di edificio esistente, superiore al 10 per cento del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale

A conclusione dell’intervento il proprietario deve dotarsi dell’attestato di certificazione energetica dell’intero edificio.

Art.3 “Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti”

Comma 3 (sostituzione)

All’esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione è consentita, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, la sostituzione degli edifici in tutto residenziali esistenti con un nuovo organismo edilizio di volumetria incrementata fino al 30 per cento della volumetria esistente, subordinatamente a una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30 per cento rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006.

Art.3 “Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti”

Comma 3 (sostituzione)

La disciplina di cui al presente comma si applica anche agli edifici parzialmente residenziali e a quelli non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale, che possono essere sostituiti con nuovi edifici, destinati esclusivamente a residenza, di volumetria non superiore a quella esistente, di altezza non superiore al massimo tra il valore esistente e quello ammesso dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, e con un rapporto di copertura maggiorato fino al 25 per cento rispetto a quello previsto dallo strumento stesso per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti.

Art.3 “Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti”

Comma 4 (sostituzione)

All’interno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione, è consentita la sostituzione di singoli edifici esistenti, aventi destinazione esclusivamente residenziale, non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti centri e nuclei. La sostituzione, come disciplinata al comma 3, primo periodo, è subordinata al parere delle commissioni regionali di cui all’articolo 78 della l.r. 12/2005, vincolante se reso in senso negativo. Il parere è formulato entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso negativo.

Art.3 “Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti”

Comma 7 (sostituzione)

Gli interventi ammessi ai sensi dei commi da 1 a 6 non possono essere realizzati cumulativamente. I medesimi interventi, fatta eccezione per quelli disciplinati dal comma 3, secondo periodo (edifici parzialmente residenziali o non residenziali), non possono determinare il superamento dell’indice fondiario (mq di slp / mq sf) e del rapporto di copertura (sc/sf) previsti dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, di più del 50 per cento, nonché il superamento di quattro metri dell’altezza massima consentita dallo stesso o, in alternativa, possono confermare la volumetria esistente.

Art.3 “Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti”

Comma 8

Gli interventi di cui al presente articolo possono essere realizzati sulla base di denuncia di inizio attività ai sensi dell’articolo 42 della l.r. 12/2005, ovvero di permesso di costruire, ai sensi dell’articolo 38 della medesima legge regionale, ad eccezione degli interventi di cui al comma 4 e di quelli da realizzare nei comuni classificati in zona sismica 2 e 3 ai sensi dell’ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n. 3274, e delle successive disposizioni regionali attuative, che sono in ogni caso subordinati all’acquisizione del permesso di costruire ai sensi dell’articolo 38 della l.r. 12/2005.

Art.4 “Riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica”

In alternativa a quanto previsto dall’articolo 3, i soggetti pubblici proprietari di edifici di edilizia residenziale pubblica, nei quartieri E.R.P. esistenti alla data del 31 marzo 2005, possono realizzare, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, nuova volumetria da destinare a edilizia residenziale pubblica, compresa l’edilizia convenzionata, in misura non superiore al 40 per cento della volumetria complessiva destinata a edilizia residenziale pubblica esistente nel quartiere.

Art.4 “Riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica”

La realizzazione della nuova volumetria di cui al comma 1 è subordinata al conseguimento, nella nuova volumetria, dei requisiti minimi di risparmio energetico previsti dai provvedimenti regionali, di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006, nonché alla contestuale esecuzione di interventi di recupero energetico e paesaggistico-ambientale nel quartiere E.R.P.. Tali interventi potranno riguardare:

a) per il recupero energetico, la riduzione delle dispersioni dell’involucro, la sostituzione dei serramenti, la realizzazione di impianti di climatizzazione invernale più efficienti, la produzione di energia termica ed elettrica mediante l’installazione di pannelli solari e fotovoltaici, l’utilizzo di energia geotermica e di pompe di calore;

b) per il recupero ambientale, la sistemazione a verde e l’attrezzatura delle aree esterne, l’eliminazione delle strutture in cemento-amianto non confinate, gli interventi di risanamento delle facciate esterne, l’installazione di sistemi di videosorveglianza e quanto altro necessario alla riqualificazione estetica e funzionale del quartiere.

Art.4 “Riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica”

La nuova volumetria di cui al comma 1 può essere ceduta in tutto o in parte ad altri operatori che si impegnino a realizzare gli alloggi di cui al comma 1; i relativi proventi sono destinati al risanamento energetico e ambientale del quartiere.

Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati esclusivamente previa acquisizione del permesso di costruire, ai sensi dell’articolo 38 della l.r. 12/2005, da richiedere entro ventiquattro mesi decorrenti dalla data indicata all’articolo 6.

Art.5 “Disposizioni generali per l’attuazione della legge”

Possono essere realizzati anche in deroga alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, escluse le aree naturali protette, gli interventi edilizi di cui agli articoli 2 e 3, nonché quelli di cui all’articolo 4, commi da 1 a 3, limitatamente al caso di quartieri ERP confinanti con aree inserite in parchi regionali e già di proprietà pubblica. Gli interventi edilizi di cui al precedente periodo possono essere realizzati in assenza di piano urbanistico attuativo eventualmente previsto, o in deroga a questo se vigente o adottato, e devono garantire il rispetto del codice civile e delle leggi per la tutela dei diritti dei terzi, delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria, di stabilità e di sicurezza degli edifici, nonché di quelle in materia di tutela idrogeologica, del paesaggio e dei beni culturali e monumentali.

Art.5 “Disposizioni generali per l’attuazione della legge”

Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4 non si applicano:

a) in aree soggette a vincolo di inedificabilità in base a disposizioni di legge o di pianificazione territoriale ed urbanistica;

b) con riferimento ad edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati in relazione a tali caratteri;

c) con riferimento ad edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità, anche condonati.

Adempimenti delle Amministrazioni Comunali

1) Individuazione, specifica e puntuale delle parti del proprio territorio nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali introdotte dalla legge (art.5 comma 6)

"Entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009 i comuni, con motivata deliberazione, possono individuare parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni indicate nell'articolo 6 non trovano applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti […]"

Adempimenti delle Amministrazioni Comunali

2) Individuazione, specifica e puntuale, delle aree industriali e/o artigianali nelle quali può essere applicata la legge con sostituzione ed eventuale incremento volumetrico di edifici produttivi esistenti(art.3 comma 5)

"E' ammessa, nei limiti quantitativi e alle condizioni di cui al comma 3, primo periodo, la sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti nelle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria, se individuate dai comuni, con motivata deliberazione, entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009."

Adempimenti delle Amministrazioni Comunali

3) Definizione di prescrizioni per l'applicazione della legge, riferite esclusivamente alle dotazioni di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (art.5 comma 6)

" […]nonché fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della presente legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde."

Adempimenti delle Amministrazioni Comunali

4) Definizione di riduzioni del contributo di costruzione (art.5 comma 4)

"Le iniziative di cui agli articoli 2 e 3, comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento oggetto di intervento, secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. In relazione alle iniziative di cui agli articoli 2 e 3, i comuni, con apposita deliberazione, possono riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, anche distintamente per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario. Ove i comuni non deliberino entro la data di cui al comma 6, si applica una riduzione del 30 per cento del contributo di costruzione. Nel caso di immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione, il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione, ridotti del 50 per cento"

La Deliberazione di Consiglio Comunale

1) Individuazione, specifica e puntuale delle parti del proprio territorio nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali introdotte dalla legge (art.5 comma 6)

parti del territorio comunale da escludere dall'applicazione della L.R. 13/2009 :

- *la zona A – Centro storico così come prevista dal Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. 3480 del 16/02/2001, e così come descritta dalle Norme Tecniche d'Attuazione;*
- *la zona residenziale di recupero ai sensi della legge n. 457/1978 così come prevista dal Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. 3480 del 16/02/2001, e così come descritta dalle Norme Tecniche d'Attuazione;*
- *le aree di pertinenza degli edifici meritevoli di conservazione così come previsti dal Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. 3480 del 16/02/2001, e così come descritti dalle Norme Tecniche d'Attuazione;*
- *la zona E così come prevista dal Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. 3480 del 16/02/2001, e così come descritta dalle Norme Tecniche d'Attuazione;*
- *le zone soggette a piano attuativo vigente.*

La Deliberazione di Consiglio Comunale - motivazioni

Per quanto attiene la zona A, la zona residenziale di recupero e le parti che comprendono gli edifici definiti come meritevoli di conservazione, si tratta di aree che, seppure caratterizzate da differenti prescizioni di piano, comprendono costruzioni di rilevante valore storico, per la qualità architettonica degli edifici ovvero per la significatività della tipologia edilizia o per il ruolo importante nella determinazione della qualità dello spazio pubblico. Gli interventi ammessi dal vigente piano regolatore tendono prioritariamente alla conservazione degli edifici esistenti, al ripristino e alla valorizzazione delle loro qualità architettoniche (caratteri stilistici, materiali, colori) o tipologiche. E' pertanto opportuna l'esclusione di tali parti in quanto sugli obiettivi di tipo quantitativo devono considerarsi prevalenti quelli della tutela ambientale e paesaggistica che sono alla base della vigente disciplina urbanistica.

La Deliberazione di Consiglio Comunale - motivazioni

Per quanto attiene la zona E, compresa entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, valgono, seppure tenendo conto della specificità dell'ambiente rurale, considerazioni analoghe a quelle del punto precedente. Il patrimonio di edifici rurali spesso connotati dalla tipologia della "cascina a corte" richiede l'individuazione di criteri di intervento attenti alla conservazione dei valori ambientali e paesaggistici, che dovranno pertanto essere compiutamente individuati in sede di formazione del PGT, come espressamente previsto dall'art. 62 della LR n. 12/2005;

La Deliberazione di Consiglio Comunale - motivazioni

Per quanto attiene le zone soggette a piano attuativo vigente, gli edifici realizzati sono connotati da un equilibrato rapporto volumetrico e architettonico sia reciproco, sia con il contesto circostante, secondo l'esigenza che ha portato a individuare la necessità della pianificazione attuativa specificamente predisposta e approvata.

La Deliberazione di Consiglio Comunale

2) Individuazione, specifica e puntuale, delle aree industriali e/o artigianali nelle quali può essere applicata la legge con sostituzione ed eventuale incremento volumetrico di edifici produttivi esistenti(art.3 comma 5)

"E' ammessa la possibilità di sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti nelle aree classificate come zone B/P dal Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. 3480 del 16/02/2001 e così come descritta dalle Norme Tecniche d'Attuazione, localizzate a nord della SP 40"

La Deliberazione di Consiglio Comunale - motivazioni

in quanto non immediatamente confinanti con zone residenziali che potrebbero aver pregiudizio dall'ampliamento delle attività artigianali ed industriali.

La Deliberazione di Consiglio Comunale

3) Definizione di prescrizioni per l'applicazione della legge, riferite esclusivamente alle dotazioni di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (art.5 comma 6)

"E' prescritto, per tutte le nuove unità abitative, comunque realizzate in base alla L.R. 13/2009, oppure per gli interventi che consentano la realizzazione di volumetrie aggiuntive superiori ai 100 metri cubi l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 20 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale in materia di parcheggi"

La Deliberazione di Consiglio Comunale - motivazioni

si ritiene che in linea generale le dotazioni esistenti di spazi per la sosta degli autoveicoli possano rivelarsi insufficienti ad assorbire il nuovo carico insediativo attendibile a seguito dell'applicazione della Legge

La Deliberazione di Consiglio Comunale

4) Definizione di riduzioni del contributo di costruzione (art.5 comma 4)

"una riduzione degli oneri limitata al 5%, di quanto dovuto, rispetto alla riduzione del 30% prevista dalla L.R. 13/2009 e una riduzione degli oneri limitata al 10%, di quanto dovuto, rispetto alla riduzione del 50% prevista dalla L.R. 13/2009"

La Deliberazione di Consiglio Comunale - motivazioni

in considerazione del fatto che il nuovo carico insediativo che graverà sul territorio comunale genererà un fabbisogno aggiuntivo di opere di urbanizzazione

La Legge della Regione Lombardia 16.07.09 n.13 “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia” c.d. Piano casa

Si ringrazia per la cortese attenzione