

REGOLAMENTI E LEGGI REGIONALI: ATTUAZIONE PIANO CASA ED EFFICIENZA ENERGETICA

Ing. Marco Piana

Coordinatore SC 01 GL 101
"Isolanti e isolamento. Materiali"

Milano, 5 febbraio 2010 - Made Expo 2010

INDICE

1. OBIETTIVI
2. FINALITA'
3. DISPOSIZIONI APPLICATIVE
4. AGEVOLAZIONI STRATEGICHE
5. RECEPIMENTI REGIONALI DEL PIANO CASA
6. PIANO CASA PER SINGOLE REGIONI
7. ELENCO DEI LAVORI
8. GLOSSARIO
9. CONFERENZA STATO - REGIONI. INTESA 31.03.09

Lo Stato, le Regioni e le Autonomie Locali hanno definito in data 31 marzo 2009 un ACCORDO volto al rilancio dell'economia e per rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie.

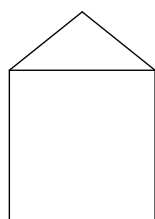
Tale accordo prevede che le Regioni s'impegnino entro 90 giorni ad approvare proprie leggi ispirate preferibilmente ai seguenti obiettivi, in un'ottica di semplificazione e rapidità dell'attuazione degli interventi:

- ❑ Regolare interventi – che possono realizzarsi attraverso piani/programmi definiti tra Regioni e Comuni – al fine di migliorare anche la qualità architettonica e/o energetica degli edifici **entro il limite del 20% della volumetria esistente** di edifici residenziali uni-bi familiari o comunque di volumetria non superiore ai 1000 metri cubi, per un incremento complessivo massimo di 200 metri cubi, fatte salve diverse determinazioni regionali che possono promuovere ulteriori forme di incentivazione volumetrica;
- ❑ Disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici a destinazione residenziale **entro il limite del 35% della volumetria esistente**, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e secondo criteri di sostenibilità ambientale, ferma restando l'autonomia legislativa regionale in riferimento ad altre tipologie di intervento;
- ❑ Introdurre **forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi** di cui alla lettera a) e b) in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale.

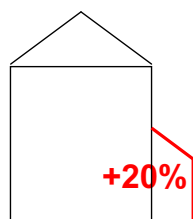
3

Ampliamento di volume:

- per edifici uni-bi familiari



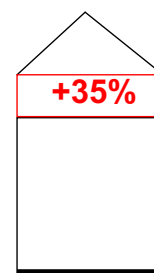
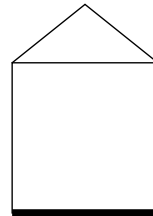
Edificio esistente:
volume massimo
200 m³



Edificio dopo intervento:
massimo ampliamento:
200 m³

Demolizione e ricostruzione con premi volumetrici:

- per edifici residenziali



La natura straordinaria dei provvedimenti regionali non dovrebbe superare i 18 mesi dalla loro entrata in vigore, salvo diverse determinazioni delle singole Regioni.

Sulla base degli indirizzi generali, ogni regione può emanare Leggi che seguano le linee generali di tali indirizzi riducendoli, confermandoli o ampliandoli.

4

2. FINALITA'

Tra le finalità previste dalla manovra “piano casa”, possiamo annoverare una importante occasione sia per rilanciare molti settori del comparto dell’edilizia, sia per consentire di rinnovare buona parte del patrimonio edilizio esistente.

Infatti, molti edifici realizzati in un recente passato risultano fatiscenti e non più consoni alle esigenze dei cittadini ed agli obiettivi del comfort abitativo dando, nel contempo, una efficace risposta alle esigenze di molte famiglie.



5

3. DISPOSIZIONI APPLICATIVE

La realizzazione degli interventi edilizi, relativi al “piano casa”, possono avvenire mediante l’ampliamento o la sopraelevazione degli edifici monofamiliari o anche bifamiliari del patrimonio edilizio esistente, ovvero interventi di ristrutturazione di edifici fatiscenti, mediante la demolizione totale o parziale, e la loro ricostruzione.

Nella ricostruzione si possono realizzare nuovi volumi o nuove superfici, in aggiunta a quelli preesistenti.

Ove possibile, l’ampliamento deve essere realizzato contiguo al fabbricato esistente, tranne i casi in cui materialmente, tecnicamente o giuridicamente non risulti attuabile.

Negli edifici composti da una pluralità di unità immobiliari, l’ampliamento può essere richiesto separatamente per ognuna di esse.

La progettazione degli ampliamenti in edifici condominiali deve rispettare le norme che disciplinano il condominio.

6

Devono inoltre essere rispettati i limiti di aumento del volume o della superficie preesistente, previsti dalle singole norme regionali.

Restano comunque escluse dalle deroghe le norme sulle distanze (codice civile, decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblicitari o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e decreto legislativo 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada").

Restano escluse anche dalle deroghe le norme ambientali, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", come modificato dalla legge 15 dicembre 2004, n. 308; dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 156; dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157; dal decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 62; e dal decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 63.

Devono essere rispettate, inoltre, le norme antisismiche.

4. AGEVOLAZIONI STRATEGICHE

Le norme del “piano casa” permettono agevolazioni **in termini di volumi** nel caso di edifici residenziali ed assimilati, **o di superfici** in caso di edifici non residenziali.

Una ulteriore agevolazione è rivolta al rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, attraverso l’uso di tecniche costruttive secondo criteri della sostenibilità ambientale o delle fonti energetiche rinnovabili.

Per gli edifici monofamiliari o anche bifamiliari, si possono realizzare gli ampliamenti o sopraelevazioni degli edifici esistenti, nei seguenti limiti:

- 20% del volume degli edifici destinati ad uso residenziale o delle destinazioni assimilate al residenziale, salvo diversa disposizione regionale;
- 20% della superficie coperta degli edifici adibiti ad uso non residenziale, salvo diversa disposizione regionale.

9

Per interventi di ristrutturazione di edifici fatiscenti, mediante la demolizione e integrale ricostruzione di edifici mono o bi familiari, nella ricostruzione si possono realizzare nuovi volumi o nuove superfici, in aggiunta a quelli preesistenti, nei seguenti limiti:

- 30% del volume degli edifici destinati ad uso residenziale o delle destinazioni assimilate al residenziale, salvo diversa disposizione regionale,
- 30% della superficie coperta degli edifici adibiti ad uso non residenziale, salvo diversa disposizione regionale.

Nel caso di demolizione e di ricostruzione che avvengono con utilizzo delle tecniche costruttive di sostenibilità ambientale o che prevedono l’utilizzo delle fonti di energia rinnovabile, si possono realizzare nuovi volumi o nuove superfici, sempre in aggiunta a quelli preesistenti, nei seguenti limiti:

- 35% del volume degli edifici destinati ad uso residenziale o delle destinazioni assimilate al residenziale, salvo diversa disposizione regionale;
- 35% della superficie coperta degli edifici adibiti ad uso non residenziale, salvo diversa disposizione regionale.

10

5. RECEPIMENTI REGIONALI DEL PIANO CASA

REGIONE	ESTREMI
ABRUZZO	L.R 19 agosto 2009 n. 16
BASILICATA	L.R 7 agosto 2009 n. 25
CAMPANIA	L.R 28 dicembre 2009 N°19
CALABRIA	In corso di definizione presso la giunta regionale
EMILIA ROMAGNA	L.R 6 luglio 2009 n. 6
FRIULI VENEZIA GIULIA	L.R. 11 novembre 2009 n°19
LAZIO	L.R 11 agosto 2009 n. 21 Rett. in BUR n.38 del 14 ottobre 2009
LIGURIA	L.R.3 novembre 2009 n. 49
LOMBARDIA	L.R 16 luglio 2009 n. 13 - D.d.u.o. n. 8114 del 4 agosto 2009 - D.g.r. n. 8/10134 del 7 agosto 2009 - D.d.g. n. 8554 del 19 agosto 2009 - D.d.u.o. n. 10411 del 14 ottobre 2009
MARCHE	L.R 8 ottobre 2009 n. 22 - delibera 1991/2009 - L.R. 30 novembre 2009 n°29
MOLISE	L.R. 11 dicembre 2009 n°30
PIEMONTE	L.R 14 luglio 2009 n. 20 Circolare 21 settembre 2009 n.4/PET
PUGLIA	L.R 30 luglio 2009 n. 14 Rett. in BUR n.150 del 24 settembre 2009
SARDEGNA	L.R 23 ottobre 2009 n. 4
SICILIA	In corso di definizione
TOSCANA	L.R 8 maggio 2009 n. 24
UMBRIA	L.R 26 giugno 2009 n. 13 Delibera n. 1063 del 27 luglio 2009
VALLE D'AOSTA	L.R 4 agosto 2009 n. 24
VENETO	L.R 8 luglio 2009 n. 14 Delibera n. 2499 del 4 agosto 2009 L.R 9 ottobre 2009 - n. 26 Circolare 29 settembre 2009 n.4
PROVINCIA BOLZANO	Delibera n. 1609 del 15 giugno 2009
PROVINCIA TRENTO	L.P. 28 marzo 2009 n°2 - delibera 814/2009

11

Normativa complementare

REGIONE

EMILIA ROMAGNA	L.R 4 marzo 2008 n. 156
LAZIO	L.R 27 maggio 2008 n. 6
LIGURIA	L.R. 29 maggio 2007 n. 22 e successivi
LOMBARDIA	L.R. 11 dicembre 2006 n°24
PUGLIA	L.R 10 giugno 2008 n. 13
TOSCANA	L.R 3 gennaio 2005 n. 1
VENETO	L.R 8 luglio 2009 n. 14 (edilizia sostenibile)

A LIVELLO NAZIONALE

D.Lgs 192/2005 e s.m.i.

PROTOCOLLO ITACA

12

6. PIANO CASA PER SINGOLA REGIONE

Regione Abruzzo
Regione Basilicata
Regione Friuli
Regione Lazio
Regione Liguria
Regione Lombardia
Regione Marche
Regione Molise



Regione Piemonte
Regione Puglia
Regione Sardegna
Regione Toscana
Regione Umbria
Regione Valle d' Aosta
Regione Veneto
Regione Trentino, Provincia di Bolzano e Trento

13

PIANO CASA- Regole comuni a tutte le L.R.

DESTINAZIONE D' USO RESIDENZIALE:

Tutti i provvedimenti sono rivolti all'edilizia di uso residenziali, ma non solo (ad esempio la regione Liguria include gli edifici ad uso socio-assistenziale e socio-educativo)

CENTRI STORICI:

Non è consentito attuare quanto previsto nel piano casa in aree protette dei centri storici, salvo deroghe (es. Regione Liguria e Provincia di Trento)

SANZIONI

Tutti i provvedimenti prevedono sanzioni basate su regolamenti esistenti in materia di repressione degli abusi edilizi

14

CONFRONTO TRA REGIONI

REGIONE	ABRUZZO	BASILICATA	CAMPANIA	CALABRIA	EMILIA ROMAGNA	FRIULI VENEZIA GIULIA
Legge di riferimento	L.R. 16/2009	L.R. 25/2009	L.R. 19/2009	In corso di definizione presso la giunta regionale	L.R. 6/2009	L.R. 19/2009
Titolo abitativo Ampli. / Ricostr.	DIA - PdC	DIA	DIA - PdC		DIA	PdC
Interventi ammissibili Ampliamento	20% sup. Max 200 m ³	20% sup. ampliabile 25% sup. con clausole	20% volume < 1000 m ³		a)20% sup -max 70 m ² b)35%sup-max 130 m ²	35% sup. Max 1000 m ³
Interventi ammissibili Demolizioni e ricostruzione	35% sup.	30% sup. ampliabile 35% - 40% sup. con clausole	35% volume		35% sup. 50% sup.	35% sup. Max 200 m ³
Destinazione d'uso Altre destinazioni	Si	Riuso Turist. - alber.	Si		Si	Si
Efficacia. INIZIO	120 giorni	Entrata in vigore	Entrata in vigore		60 giorni	Entrata in vigore
Efficacia. FINE	24 mesi	24 mesi	18 mesi		31 dicembre 2010	19 novembre 2014
Vincolo di efficienza energetica Ampli. / ricostruz.	A: nessun vincolo R: edilizia eco-sostenibile. Classe B	A: obbligo di riduzione del fabb. energetico del 20% R: idem + 30% edilizia eco-sostenibile	A / R: materiali eco-compatibili, parametri energetici legge nazionale e regionale certificati da Direttore Lavori; Impresa con DURC		A: a) solo ampliamento b) tutto edificio R: obbligo del +25% sullo standard L.R. 156/2008	Generico, Opzionale che garantisce incentivi finanziari
Deroga ai prg e poteri limitativi dei consumi		Deroga, con potere limitativo dei Comuni		Deroga, con potere limitativo dei Comuni	Deroga, con silenzio-diniego dei comuni	

CONFRONTO TRA REGIONI

REGIONE	LAZIO	LIGURIA	LOMBARDIA	MARCHE	MOLISE
Legge di riferimento	L.R. 21/2009	L.R. 49/2009	L.R. 13/2009	L.R. 22/2009	L.R. 30/2009
Titolo abitativo Ampli. / Ricostr.	DIA - PdC	DIA - PdC	DIA - PdC	DIA - PdC	DIA
Interventi ammissibili Ampliamento	20% volume o sup. 35% vol. o sup. se rispetto zone sismiche	60 m ³ - < 200 m ³ 20% vol - 200-500 m ³ 10% vol - 500-1000m ³ +10% se fonti rinnovabili e Dlgs 192 +5% rurali con materiali locali +5% non rurali con tetto ardesia	20% volume uni-bi familiare max 300 m ³ altri 1200 m ³	20 % volume	20% vol. residenziale 20% sup. non residen. 30% vol. res. se riduzione 20% energia 30% sup. non res. Se riduzione 20% energia +5% resid. se materiali tradizionali +5% res. Se si adegua intero edificio a Piano
Interventi ammissibili Demolizioni e ricostruzione	35% volume o sup. 40% con corcoso	35 % volume	30% volume 35% volume se piantumazione	35% volume	Residenziale: 35% vol - 40% vol se piantumazione +5% vol se 192 su tutto edificio e H2O da rinnov. Non residenziale: stessi valori ma riferiti alla superficie
Destinazione d'uso Altre destinazioni	Preval. Residen. e agricolo	Uso socio assistenziale e socio-educativo	recupero e riqualificazione	Si	Si
Efficacia. INIZIO	90 giorni	19 novembre 2009	16 ottobre 2009	45 giorni	60 giorni
Efficacia. FINE	24 mesi	24 mesi	18 mesi	18 mesi	24 mesi
Vincolo di efficienza energetica Ampli. / ricostruz.	A / R : Dlgs 192/05 + L.R. 6/08	A / R : Dlgs 192/05 + L.R. 22/07	Obbligo di miglioramento del 10% (ampliamenti) e del 30% (ricostruzioni). Nessuno per cambi d'uso	A: rispetto Dlgs 192 R: obbligo Dlgs 192 e Protocollo ITACA - Marche	A / R : Dlgs 192/05
Deroga ai prg e poteri limitativi dei consumi	Deroga, con potere limitativo dei Comuni		Deroga, con potere limitativo dei Comuni	Deroga, con potere limitativo dei Comuni	Deroga, con potere limitativo dei Comuni

CONFRONTO TRA REGIONI

REGIONE	PIEMONTE	PUGLIA	SARDEGNA	SICILIA	TOSCANA	UMBRIA
Legge di riferimento	L.R. 20/2009	L.R. 14/2009	L.R. 4/2009	In corso di definizione e presso la giunta regionale	L.R. 24/2009	L.R. 13/2009
Titolo abitativo Ampli. / Ricostr.	DIA - PdC	DIA - PdC	DIA - C.E.		DIA	DIA - Proc. abbreviata
Interventi ammissibili Ampliamento	20% vol. Max 200 m ³	20% vol. Max 200 m ³	20% volume 30% volume se diminuisce 10% energia		20 % sup	20% sup.
Interventi ammissibili Demolizioni e ricostruzione	25% vol. se ITACA 1,5 35% vol. se ITACA 2,5	35 % volume	30% volume 35% volume se diminuisce 10% energia		35% sup.	25% sup. 35% sup.
Destinazione d'uso Altre destinazioni	produttivi ricettivi	Max 25% senza nessun riferimento	Agricolo Turistico		No	Si
Efficacia. INIZIO	60 giorni	60 giorni	Entrata in vigore		Entrata in vigore	60 giorni
Efficacia. FINE	31 dicembre 2011	24 mesi	18 mesi		31 dicembre 2010	18 mesi
Vincolo di efficienza energetica Ampli. / ricostruz.	A: limiti regionali o 40% R: ITACA	A: obbligo di riduzione del fabb. energetico del 20% R: idem 30% edilizia eco-sostenibile	A / R : Dlgs 192/05		Obbligo di miglioramento dell'efficienza del 20% (ampliamenti) e del 50% (ricostruzioni) Certificazione da professionista abilitato vetri doppi Estivo < 30 Kwh/m ² anno	A: elevata efficienza energetica R: obbligo L.R. 17/2008
Deroga ai prg e poteri limitativi dei consumi	Deroga, con potere limitativo dei Comuni	Deroga, con potere limitativo dei Comuni			Prevale il Prg	Deroga, con potere limitativo dei Comuni

CONFRONTO TRA REGIONI

REGIONE	VALLE D'AOSTA	VENETO	PROVINCIA BOLZANO	PROVINCIA TRENTO
Legge di riferimento	L.R. 24/2009	L.R. 14/2009 + L.R. 4/2009	Delibera 1609/2009	L.P. 2/2009 delibera 814/2009
Titolo abitativo Ampli. / Ricostr.	DIA - PdC	DIA	Concessione edilizia	DIA - C.E.
Interventi ammissibili Ampliamento	20% volume	Residenziale: 20% volume 30% volume se fonti energetiche rinn > 3KWh Non residenziale stessi valori ma riferiti alla superficie	< 160 m ² max 200 m ³	Contributi del 30% - 35% della spesa ammessa
Interventi ammissibili Demolizioni e ricostruzione	35% vol. 45% vol se politiche integrate	Residenziale: 40% volume se edilizia sostenibile 50% volume modifiche architettoniche Non residenziale stessi valori ma riferiti alla superficie	No	
Destinazione d'uso Altre destinazioni	Produttivo turistico	produttivo	No	Si
Efficacia. INIZIO	19 agosto 2009	30 ottobre 2009	15 luglio 2009	4 maggio 2009
Efficacia. FINE		24 mesi	31 dicembre 2010	31 dicembre 2009 esaurimento fondi
Vincolo di efficienza energetica Ampli. / ricostruz.	Generico Edilizia sostenibile fonti rinnovabili	Generico Opzionale che garantisce extrabonus volumetrico	Obbligo dello standard CASA CLIMA C	Miglioramento condizioni energetiche
Deroga ai prg e poteri limitativi dei consumi		Deroga, con potere limitativo dei Comuni		Deroga, con potere limitativo dei Comuni

7. ELENCO DEI LAVORI

Per costruire un nuovo garage in cortile serve la DIA o il permesso di costruire?
E per rifare la facciata si può procedere senza bisogno di autorizzazione?

Dalla "a" di ampliamento alla "v" di veranda, ecco un elenco degli interventi più frequenti di ristrutturazione e modifica degli edifici.

Per ognuno dei possibili lavori è indicata la disciplina generale nazionale con le eventuali novità introdotte dalle normative locali sul piano casa. Inoltre, sono riportati i titoli abilitativi richiesti e le opzioni dei proprietari, salvi ovviamente i vincoli ambientali, paesaggistici e storico - artistici, le norme igienico - sanitarie e quelle antisismiche, oltre a quelle in tema di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

19

AMPLIAMENTO

La realizzazione di nuovi locali tramite la demolizione e la costruzione di pareti esterne richiede il permesso di costruire o la Dia secondo la legislazione regionale. Se realizzato in ambito condominiale, inoltre, serve l'autorizzazione dell'assemblea.

PIANO CASA. In l'ampliamento è l'intervento classico (assieme alla sostituzione edilizia) agevolato dal piano casa. Attraverso la deroga concessa dalle varie leggi regionali è possibile superare i limiti di edificabilità fissati dai piani regolatori comunali, procedendo di norma con la Dia. Da notare che l'ampliamento può anche consistere nell'utilizzo di spazi autorizzati senza la permanenza di persone, compresi i volumi tecnici (come il locale caldaia). In questo caso, ovviamente, il volume tecnico deve esistere alla data considerata dalla legge regionale. L'ampliamento, inoltre, può consistere nella realizzazione di soppalchi e interpiani nei locali dotati di adeguata altezza.

20

ANDRONE

Il rifacimento dell'androne con caratteristiche uguali a quelle preesistenti non richiede autorizzazioni.

PIANO CASA. In diversi piani regolatori comunali, gli androni non costituiscono volumetria (secondo il lessico degli architetti "non cubano") perché destinati alla presenza saltuaria delle persone. L'intervento che ricavi nell'androne spazi abitabili costituisce in tali casi un ampliamento, che potrà avvalersi della deroga riconosciuta dalle previsioni regionali, con le necessarie autorizzazioni condominiali.

BAGNO

Può avvenire senza necessità di autorizzazioni la riparazione e la sostituzione di tutti gli apparecchi sanitari, tubazioni e piastrelle all'interno del servizio igienico, compresa la sostituzione della vasca da bagno con il piatto doccia e viceversa.

21

BALCONI O LOGGE

La riparazione non necessita di autorizzazioni, se avviene rispettando le caratteristiche preesistenti, anche in caso di sostituzione di parapetti e ringhiere. Ci vuole invece la Dia per la nuova costruzione o il rifacimento con caratteristiche diverse.

PIANO CASA. Secondo diversi piani regolatori le logge, in alcuni casi, compongono la volumetria dell'immobile. La loro realizzazione potrà dunque godere della deroga concessa dal piano casa, nei limiti previsti dalla legislazione regionale, qualora l'edificio abbia già sfruttato l'indice edificatorio previsto dal piano. Nei comuni in cui le logge non fanno volumetria, l'ampliamento in deroga potrà essere sfruttato, sempre nei limiti consentiti dalle varie leggi regionali, per chiudere la loggia e farne un locale abitabile.

22

BARACCHE E DEPOSITI

La manutenzione e il rinforzo di baracche esistenti non richiede autorizzazioni. Serve invece la Dia per costruire o rifare da zero una baracca. Se poi nel locale (ad esempio una legnaia o un deposito biciclette) è prevista la permanenza anche saltuaria di persone, in alcune regioni serve il permesso di costruire.

PIANO CASA. Le baracche con permanenza di persone fanno volumetria. Pertanto, se l'indice edilizio fosse esaurito la creazione o l'ampliamento potranno godere della deroga prevista dal piano casa secondo le previsioni e nei limiti regionali. Molte leggi regionali prescrivono che l'ampliamento sia in contiguità con l'edificio principale.

BOX AUTO O GARAGE

Per le riparazioni e la sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni e caratteristiche non occorre alcuna autorizzazione. Serve la Dia per le nuove costruzioni nel sottosuolo o su area di pertinenza con vincolo di pertinenzialità alla resistenza.

PIANO CASA. Secondo diversi piani regolatori i box - specie oltre una certa quantità - compongono la volumetria dell'immobile. La loro realizzazione potrà dunque godere della deroga concessa dal piano casa, nei limiti previsti dalla legislazione regionale, anche qualora l'edificio abbia già sfruttato l'indice edificatorio previsto dal piano.

23

CAMBIO D'USO

Cambiare la destinazione d'uso di un'unità immobiliare senza eseguire opere edilizie è soggetto alle legislazioni regionali che in genere non richiedono autorizzazioni se si resta nella categoria (residenziale, produttiva, servizi) di appartenenza. Comunque bisogna provvedere alla variazione catastale e segnalare all'ufficio comunale competente la variazione ai fini della tassa rifiuti. Se però il cambio comporta la permanenza di persone in locali autorizzati per usi accessori (come ripostigli o magazzini) si ha un ampliamento soggetto a permesso di costruire (o a Dia secondo la legislazione regionale) che è possibile solo ove l'edificio non abbia completamente sfruttato l'indice edificatorio dell'area. Se il cambio d'uso avviene con opere edilizie, serve la Dia.

PIANO CASA. Il cambio d'uso che introduca destinazioni con permanenza di persone in locali autorizzati per usi accessori potrà godere della deroga concessa dai piani casa qualora la volumetria dell'edificio abbia già esaurito l'indice di zona. Quasi tutti i piani casa non consentono il cambio di destinazione.

24

CANTINE

Gli interventi sulle cantine richiedono la Dia quando comportano opere esterne, anche interrato, con modifiche alle caratteristiche delle pareti.

PIANO CASA. Le cantine non costituiscono quasi mai volumetria dell'edificio. L'intervento anche senza opere che ne muti l'uso, introducendo destinazioni con permanenza di persone, costituisce un ampliamento che potrà godere della deroga concessa dai piani casa qualora la volumetria dell'edificio abbia già esaurito l'indice di zona. Devono comunque essere rispettati i requisiti igienico sanitari di legge e regolamento, mai derogati dal piano casa.

CAPANNONI

Riparazioni e interventi di manutenzione che comportano una variazione delle caratteristiche dell'edificio, e quindi anche un ampliamento, richiedono la Dia, mentre per le nuove costruzioni in alcune regioni serve il permesso di costruire (in altre la Dia).

PIANO CASA. I piani casa regionali si rivolgono principalmente all'edilizia residenziale, tuttavia alcune leggi consentono la demolizione e la sostituzione edilizia anche all'edilizia predittiva, ai capannoni: si pensi al Veneto e, per casi particolari, al Lazio, al Piemonte e alla Lombardia.

25

CENTRALE TERMICA

La riparazione della centrale termica può avvenire senza bisogno di autorizzazioni, purché vengano conservate le caratteristiche precedenti (materiali e sagoma, se all'esterno).

PIANO CASA. L'efficienza energetica è condizione per accedere alla deroga prevista dal piano casa, gli interventi sugli impianti di riscaldamento sono dunque molto importanti.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Demolire e ricostruire un edificio, con l'aggiunta di un ampliamento, richieda la Dia.

PIANO CASA. La sostituzione edilizia, ovvero l'intervento di demolizione e ricostruzione, anche non fedele, con aumento di volumetria e in deroga alle previsioni quantitative dei piani regolatori è forse l'intervento più interessante dei vari piani casa regionali, ai cui commenti si rinvia.

26

DEPOSITO BOMBOLE

E' un volume tecnico che deve essere sempre all'esterno dell'edificio e rispettare le norme di sicurezza. In caso di nuova costruzione o rifacimento serve la Dia.

FACCIATA

Il rifacimento della facciata, anche integrale, non richiede titoli edilizi, purché rimangano uguali i materiali e i prospetti. Non richiede titoli particolari neppure l'esecuzione di accessori tecnici, quali uno sfiatatoio per il gas.

27

INFISSI

La riparazione o la sostituzione degli infissi non richiede autorizzazione se avviene mantenendo la sagoma invariata, anche se si cambia materiale (ad esempio, passando da alluminio a PVC).
Serve invece la Dia quando la nuova installazione o la sostituzione altera i prospetti.

PIANO CASA. L'efficienza energetica è condizione per accedere alla deroga prevista dal piano casa, gli interventi sugli infissi sono spesso decisivi per raggiungere i limiti di fabbisogno annuo di energia imposti dalle leggi regionali.

LASTRICO SOLARE

Il rifacimento del lastrico solare, anche cambiando i materiali, non richiede autorizzazioni particolari.

PIANO CASA. Il lastrico solare è spesso il luogo ove è più facile collocare le volumetrie aggiuntive consentite dal piano casa. Attenzione però alle limitazioni derivanti dalle regole sul condominio e sulle distanze, entrambe inderogabili.

28

LOCALI RIFIUTI

Non serve l'autorizzazione per le riparazioni murarie varie senza modificarne le dimensioni o la variazione interna dei tavolati. Né serve per le opere murarie comportanti modifiche distributive interne. È necessaria la Dia per la nuova formazione del locale per la raccolta rifiuti esterno (volume tecnico).

PIANO CASA. I locali rifiuti generalmente non costituiscono volumetria, la loro realizzazione non necessita dunque della deroga prevista dalle previsioni regionali. Per converso, costituisce ampliamento, e potrà sfruttare gli incentivi del piano casa, l'utilizzo di tali spazi per le destinazioni con permanenza di persone.

PARETI INTERNE E MURI ESTERNI

La demolizione, la costruzione o lo spostamento di una parete interna, se non si genera un organismo edilizio nuovo (cioè un complesso di volumi e spazi diverso), non necessita di autorizzazioni. Serve, invece, la Dia in caso di demolizione e ricostruzione di una parete esterna che alteri la sagoma.

PIANO CASA. La demolizione di una parete divisoria per inglobare nell'abitazione uno spazio senza permanenza di persone (ripostiglio, locale tecnico o deposito) può costituire ampliamento realizzabile attraverso la deroga prevista dal piano casa.

PASSO CARRAIO

Per la realizzazione di un nuovo passo carraio o per le modifiche di accesso a quello preesistente, incidendo sui prospetti, serve la Dia.

PAVIMENTAZIONE

Non serve l'autorizzazione per il rifacimento della pavimentazione esterna con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti. Se, invece, si tratta di una nuova pavimentazione della sostituzione della preesistente modificando dimensioni e materiali (fatto salvo il rapporto filtrante eventualmente previsto dal regolamento locale) bisogna presentare una Dia. Per la pavimentazione interna non c'è bisogno di autorizzazioni.

31

PIANEROTTOLO

Per il rifacimento delle pensiline conservando la sagoma preesistente non serve l'autorizzazione. In caso di nuova costruzione o di sostituzione con un'altra avente sagoma, materiali diversi da quelli preesistenti, in quanto di pertinenza, serve la Dia.

PENSILINE PER AUTO O USI DIVERSI

Nessuna autorizzazione è necessaria per la riparazione della struttura conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno). Se la riparazione viene eseguita con dimensioni diverse da quelle preesistenti serve la Dia.

PIANO CASA. Le scale e le aree di sbarco degli ascensori non sono generalmente considerate volumetria dai regolamenti locali. Di conseguenza la loro incorporazione in un appartamento costituisce ampliamento che può essere consentito dai piani casa regionali ma esige un consenso dei condomini.

32

PORTE

Non serve alcuna autorizzazione per piccole demolizioni di porzioni di pareti interne per allargare una porta interna, così come per spostare o aprire una porta interna nella stessa unità immobiliare o per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o aperture sul pianerottolo interno. Per interventi sulla facciata – apertura, chiusura e modifiche a qualsiasi apertura delle finestre, porte, vetrine esterne dell'edificio, è necessario un titolo edilizio (Dia) e l'assenso del condominio.

PORTICATO O PERGOLATO

Serve la Dia per la nuova costruzione di pertinenza di una struttura principale. La dichiarazione è necessaria anche in caso di porticato non pertinenziale e/o chiuso con vetrate anche scorrevoli.

PIANO CASA. La conversione di questi spazi in locali abitabili costituisce ampliamento, che può essere assentito anche in deroga alle previsioni dei regolamenti locali, nei limiti delle leggi regionali sul piano casa.

33

POSTI MACCHINA

In caso di delimitazione di spazi come posto macchina, senza opere edilizie, non c'è bisogno di una autorizzazione.

PIANO CASA. Molte disposizioni regionali (ad esempio Lombardia, Abruzzo) esigono la disponibilità di posti auto pertinenziali aggiuntivi è condizione per avere accesso agli incentivi del piano casa.

PREFABBRICATO (CORPO EDILIZIO)

Per la riparazione e l'irrobustimento della struttura senza modificare sagoma, materiali preesistenti non serve alcuna autorizzazione. Serve la Dia, invece, per la nuova costruzione appoggiata al suolo, con altezze interne inferiori a quelle per l'uso abitativo (2,70 metri), utilizzate per ricovero attrezzi agricoli o similari (purché non in contrasto con il Prg), in quanto pertinenza. La dichiarazione di inizio attività serve anche nel caso di prefabbricati con le altezze siano superiori a 2,70 metri, adibiti a deposito e altre attività varie, con permanenza di persone, anche saltuaria, non in contrasto con il Prg.

34

RECINZIONI

Per le recinzioni in ferro o muratura, in caso di riparazioni o sostituzioni conservando caratteristiche (sagoma, materiali) preesistenti, non serve l'autorizzazione. È, invece, necessaria l'autorizzazione per l'installazione di una nuova recinzione o per la sostituzione di quella preesistente con caratteristiche (sagoma, materiali) diverse (attenzione al rapporto illuminante).

RIPOSTIGLI INTERNI

La riparazione o il rifacimento conservando posizione e dimensioni preesistenti non richiede alcuna autorizzazione. Lo stesso vale per la formazione di un nuovo ripostiglio, al piano o in quota o per la sostituzione di quello preesistente con dimensioni e/o posizione diversa.

PIANO CASA. I ripostigli in genere non costituiscono volumetria, la loro realizzazione non necessita dunque della deroga prevista dalle previsioni regionali. Per converso, costituisce ampliamento, e potrà sfruttare gli incentivi del piano casa, l'utilizzo di tali spazi per le destinazioni con permanenza di persone.

35

SCALA

Non serve alcuna autorizzazione per la riparazione della scala interna o esterna conservando pendenza, sagoma e posizione preesistenti, né per una nuova installazione o la sostituzione con altra interna modificando pendenza o posizione rispetto a quella preesistente. Il collegamento con piano sovrastante o sottostante che viene accorpato va fatto dopo aver fatto una Dia. Serve la dichiarazione di inizio attività per la nuova installazione o la sostituzione con altra avente pendenza, posizione, dimensioni, materiali diversi da quelli preesistenti, con alterazione della sagoma o del prospetto dell'edificio.

PIANO CASA. La realizzazione di una scala per inglobare nell'abitazione uno spazio senza permanenza di persone nel sottotetto può costituire ampliamento realizzabile attraverso la deroga prevista dal piano casa. Le scale esterne, secondo i regolamenti locali, generalmente non costituiscono volumetria, la loro realizzazione non necessita dunque della deroga prevista dalle previsioni regionali sul piano casa.

SERRA (SU TERRAZZO)

Non serve la Dia se c'è bisogno di riparare e irrobustire conservando caratteristiche preesistenti (materiali, sagoma e posizione). La dichiarazione è invece necessaria per la nuova formazione o la sostituzione con altra avente caratteristiche (materiali, sagoma) e posizione diverse da quelle preesistenti.

PIANO CASA. La conversione di questi spazi in locali abitabili costituisce ampliamento, che può essere assentito anche in deroga alle previsioni dei regolamenti locali, nei limiti delle leggi regionali sul piano casa edilizio.

36

SOLETTE

La riparazione e il rinforzo, anche con rete elettrosaldata, non necessitano di autorizzazione. L'autorizzazione non serve nemmeno in caso di sostituzione delle strutture orizzontali interne (soletta) con altre, anche in posizione leggermente diversa, purché le altezze rimangano regolamentari (se le altezze diventano non regolamentari l'opera non è ammissibile); la contemporanea sostituzione può condurre ad un caso di ristrutturazione, soggetto alla presentazione della dichiarazione di inizio attività.

PIANO CASA. Qualora l'altezza dei singoli piani sia sufficientemente elevata, è possibile costituire uno o più interpiani, anche senza modificare l'altezza dell'edificio, mediante lo spostamento della quota delle solette. L'intervento, che costituisce nuova superficie utile, può essere realizzato avvalendosi e nei limiti della deroga dei piani casa regionali, ove l'indice volumetrico di zona sia già pienamente utilizzato dall'edificio.

SOPPALCO

Serve la Dia in caso di nuova formazione di soppalco con altezze regolamentari con permanenza di persone. La riparazione e il rifacimento del soppalco a uso deposito, invece, non richiede autorizzazione.

PIANO CASA. L'intervento, che costituisce nuova superficie utile, può essere realizzato avvalendosi e nei limiti della deroga dei piani casa regionali, ove l'indice volumetrico di zona sia già pienamente utilizzato dall'edificio. L'utilizzo per destinazioni con permanenza di persone del soppalco realizzato a uso deposito dà luogo a un ampliamento e può essere realizzato avvalendosi e nei limiti della deroga dei piani casa regionali, ove l'indice volumetrico di zona sia già pienamente utilizzato dall'edificio. **Attenzione: vanno sempre e comunque rispettati i requisiti igienico - sanitari, tra cui i rapporti di aero illuminazione.**

37

SOPRALZO

Per la formazione di sopralzo per ricavare un volume tecnico, in quanto pertinenza, è necessaria la Dia. Per la formazione di sopralzo per uso abitativo con opere edilizie serve una Dia o un permesso di costruire, a seconda della disciplina regionale.

PIANO CASA. La creazione di un nuovo piano avente destinazione con permanenza di persone può essere realizzato avvalendosi e nei limiti della deroga dei piani casa regionali, ove l'indice volumetrico di zona sia già pienamente utilizzato dall'edificio.

SUDDIVISIONI UNITA' IMMOBILIARI

Bisogna avere una Dia per la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità.

PIANO CASA. Alcune regioni limitano la possibilità che agli ampliamenti casa si accompagni l'incremento del numero delle unità immobiliari. L'Emilia Romagna e la Toscana impongono che le unità aggiuntive abbiano superficie utile lorda non inferiore a 50 metri quadrati. L'Abruzzo richiede che venga reperita la dotazione a parcheggi a distanza non superiore a 250 metri.

38

SOTTOTETTO

Quando si interviene su sottotetti, soffitte o abbaini non c'è bisogno di alcuna autorizzazione per questi lavori: riparazione o rifacimento pareti divisorie esistenti, senza modificarne la posizione; sostituzione di apparecchi sanitari, piastrellatura, sostituzione di porte interne ed esterne; sostituzione dei lucernari, conservando per le parti esterne e le caratteristiche preesistenti (materiali e sagoma) e mantenendo la destinazione d'uso precedente. Non serve autorizzazione neppure per la riparazione o il rifacimento di pareti divisorie, modificando la posizione precedente (rispettando il rapporto aeroilluminante) e per la sostituzione di apparecchi sanitari e porte interne, anche con caratteristiche e posizioni diverse da quelle precedenti. Per il cambio di destinazione d'uso dei locali (già autorizzati con permanenza di persone), anche senza esecuzione di opere, la legislazione regionale a seconda dei casi chiede la Dia, una semplice comunicazione o nessuna autorizzazione. In condominio serve anche l'assenso dell'assemblea. La trasformazione del sottotetto in abitazione, cioè la creazione di un'unità immobiliare abitabile tramite l'esecuzione di opere edilizie varie, richiede il pagamento degli oneri di concessione e il permesso di costruire (o la Dia).

PIANO CASA. I sottotetti generalmente non sono autorizzati per l'uso abitativo, pertanto la loro trasformazione (anche senza opere) comporta un aumento di superficie utile. Le regioni con proprie leggi hanno disposto il recupero dei sottotetti esistenti a uso abitativo purché gli stessi soddisfino determinate altezze interne medie e minime. L'intervento che converta i sottotetti alla destinazione abitativa è dunque qualificabile come ampliamento e potrà godere della deroga prevista dalle previsioni regionali per il piano casa, anche a prescindere dalle disposizioni specifiche approvate da alcune regioni: la deroga consente infatti di superare i limiti di edificabilità fissati dai piani regolatori comunali che, solitamente, impediscono l'utilizzo dei sottotetti con permanenza di persone.

39

TERRAZZI

Se si conservano le caratteristiche preesistenti (dimensioni e piano) la ripartizione o il rifacimento possono essere attuati senza autorizzazione. Quando le caratteristiche cambiano, invece, è necessaria la Dia.

PIANO CASA. Secondo alcuni regolamenti locali i terrazzi calpestabili compongono la volumetria di un edificio, specie se superiori a determinate superfici. In tali casi, la realizzazione o la modifica del terrazzo può dar luogo a un ampliamento realizzabile attraverso la deroga prevista dal piano casa, nei limiti delle diverse leggi regionali.

TETTOIA

La riparazione o il parziale rifacimento (conservando le caratteristiche preesistenti) non richiede alcuna autorizzazione. Per le nuove costruzioni o per il rifacimento totale con caratteristiche (materiali, sagoma) diverse da quelle preesistenti è necessaria la concessione o la Dia.

PIANO CASA. Secondo alcuni regolamenti locali le tettoie costituiscono volumetria. In tali casi, la loro realizzazione dà luogo a un ampliamento realizzabile attraverso la deroga prevista dal piano casa, nei limiti delle diverse leggi regionali. Nei casi in cui le tettoie esistenti non costituiscano superficie utile, la loro conversione all'uso residenziale o con permanenza di persone potrà essere realizzata avvalendosi della deroga dei piani casa, secondo le procedure e nei limiti delle singole leggi regionali, ove l'indice volumetrico attribuito all'immobile sia già stato interamente sfruttato.

40

TETTO

La riparazione con sostituzione di parte della travatura e tegole o coppi, conservando le caratteristiche precedenti, non richiede autorizzazioni. L'intervento sulle falde, con o senza incremento di volume, richiede la Dia. L'apertura di finestre è generalmente consentita, previa Dia, purché di forma e dimensioni tali da inserirsi correttamente nel disegno dell'edificio esistente. La sostituzione di tutte le falde comporta anche il rispetto delle leggi sul contenimento dei consumi energetici.

PIANO CASA. La modifica della conformazione della copertura è un intervento che spesso si accompagna al recupero abitativo dei sottotetti. Così come l'apertura di finestre è spesso condizione necessaria per il recupero abitativo dei sottotetti (alla cui voce si rinvia).

TINTEGGIATURA

Chi intende ritinteggiare le pareti interne può farlo liberamente. Lo stesso vale per le pareti esterne, anche se nel rifacimento vengono modificati i materiali e/o i colori, senza però alterare i prospetti.

41

UNIONE DI LOCALI O UNITA' IMMOBILIARI A UN'ALTRA UNITA'

Spostare alcuni locali da un'unità immobiliare ad altra o unire tra loro due unità immobiliari non richiede alcuna autorizzazione, a patto che non vengano alterati i volumi, le superfici o le destinazioni d'uso e non vengano fatte opere esterne. In caso di opere esterne, invece, serve la Dia.

PIANO CASA. Qualora il locale da accorparsi all'edificio sia stato autorizzato senza la permanenza di persone o comunque non costituisca volumetria, l'unione dà luogo a un ampliamento che, come tale, potrà godere della deroga prevista dal piano casa, nei limiti delle leggi regionali, se la volumetria dell'edificio avesse già sfruttato l'indice edificatorio previsto dal piano regolatore.

VANO ASCENSORE ESTERNO

Per la riparazione o il parziale rifacimento non serve l'autorizzazione. Anche nel caso di nuova costruzione o di rifacimento interno modificando le dimensioni, sagoma o materiali preesistenti, lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche i lavori possono essere avviati senza autorizzazione.

PIANO CASA. Gli ascensori esterni, secondo i regolamenti locali, generalmente non costituiscono volumetria, la loro realizzazione non necessita dunque della deroga prevista dalle previsioni regionali sul piano casa.

42

VERANDA

Il rifacimento parziale fatto conservando le caratteristiche (materiali, sagoma) uguali a quelle preesistenti non prevedono autorizzazioni, mentre c'è bisogno della Dia in caso di sostituzione completa o nuova installazione lasciando inalterato l'uso del balcone (non demolendo il muro che dà sul balcone e quindi non aumentando la superficie del locale retrostante). Serve la Dia anche per la nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone, che crea così aumento di superficie lorda di pavimento.

PIANO CASA. La realizzazione di verande sui balconi costituisce in genere un ampliamento, che potrà dunque avvenire utilizzando la deroga prevista dal piano casa, nei limiti e alle condizioni stabilite da ciascuna regione. L'intervento deve essere valutato alla luce della disciplina condominiale, non derogata dalle leggi regionali.

VOLUMI TECNICI

I volumi come centrale termica, idrica, raccolta rifiuti, cavedio, vano scale, vano ascensore e altri simili non necessitano di alcuna autorizzazione se si tratta di interventi interni. C'è, invece, bisogno della Dia se i volumi tecnici sono esterni.

PIANO CASA. I volumi tecnici, secondo i regolamenti locali, generalmente non costituiscono volumetria, la loro realizzazione non necessita dunque della deroga prevista dalle disposizioni regionali sul piano casa. Qualora invece il volume tecnico sia convertito in superficie destinata alla presenza continuativa di persone l'intervento dà luogo a un ampliamento e potrà essere realizzato, se l'edificio abbia già interamente sfruttato l'indice volumetrico di Prg, esclusivamente nei limiti e alle condizioni stabilite da ciascuna regione. 43

8. GLOSSARIO

AGIBILITA'

E' un atto amministrativo emanato dal comune (articolo 24, Dpr 380/2001) che, sulla scorta di pareri sia interni che di altre amministrazioni, dichiara la rispondenza della costruzione al progetto approvato e alle altre norme (igienico-sanitarie, tecniche, di sicurezza), autorizzando l'uso del manufatto. Superando le iniziali esigenze limitate all'igiene, l'agibilità riguarda oggi vari aspetti dell'utilizzo possibile, comprendendo ad esempio i requisiti energetici, quelli commerciali e fiscali.

Si può ottenere attraverso una procedura di silenzio (60 giorni) se i tecnici abilitati forniscono tutti i documenti e le dichiarazioni.

ALTEZZA DEI LOCALI

Nelle residenze l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 metri, riducibili a 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli (Dm 5 luglio 1975). Nei comuni montani al di sopra dei 1000 metri può ridursi a 2,55 metri. I vani accessori possono fermarsi a 2,40.

ASSEVERAMENTO

Relazione tecnica sottoscritta da un professionista abilitato che dichiara che i lavori corrispondono alle caratteristiche richieste da norme speciali (edilizie, energetiche, antisismiche eccetera).

CENTRO ABITATO

Nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici, definisce l'ambito perimetrato dal comune, con specifica delibera, che unisce i punti edificati, cioè le case continue o vicine con brevi soluzioni di continuità, con servizi o esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti.

CENTRO EDIFICATO

Perimetro delle aree edificate con continuità, che comprende i lotti interclusi. Ne sono esclusi gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Certificato rilasciato dal comune entro 30 giorni dalla richiesta agli aventi titolo per il rilascio di un provvedimento edilizio. Contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata e deve essere obbligatoriamente allegato agli atti di compravendita dei terreni, pena la loro nullità.

COMPARTI EDIFICATORI

Ambiti territoriali costituenti unità fabbricabili e comprendenti aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.

DENSITA'

Rapporto tra una quantità di elementi e lo spazio che li accoglie: la densità abitativa o insediativa misura quante case o persone insistono su determinate superfici di riferimento.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - DIA

La Dia è una situazione amministrativa che la legge 47/85 prevedeva per "opere interne", mediante una "relazione a firma di un professionista abilitato che asseveri le opere da compiersi". Con Dia si può ristrutturare, effettuare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolire e anche costruire nuovi edifici, se è consentito dallo strumento urbanistico. La Dia può essere utilizzata anche per varianti al permesso di costruire che non comportino variazione di sagoma, di superficie o di volume dell'edificio. Per opere effettuate su edifici vincolati dai motivi architettonici o artistici è necessario allegare alla Dia il preventivo nulla osta della soprintendenza ai Beni Culturali.

45

DESTINAZIONE D'USO

E' la categoria (residenziale, produttiva, commerciale, terziaria, direzionale, agricola, spazi pubblici) che il piano urbanistico assegna ad un'area. Essa condiziona l'uso di un immobile (per abitazione, uffici, negozi, industrie). Può mutare con o senza opere edili, e, nelle zone urbanisticamente più delicate, è soggetta a specifici provvedimenti autorizzativi anche se il mutamento è senza opere.

DIFFORMITA' TOTALE

Realizzazione di un organismo edilizio diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero con esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabile.

DIRITTO EDIFICATORIO

Quantità realizzabile su di un'area edificabile. È definito dal piano regolatore, o dal POC, a seconda delle caratteristiche e dell'uso che si prospetta per una determinata area (residenziale, produttivo ecc.). È commerciabile e trasferibile sia tra privati che a favore della pubblica amministrazione, specialmente in ipotesi di riordino urbanistico.

DISTACCHI E DISTANZE

Distanza minima, in orizzontale, di un edificio rispetto al confine di proprietà o rispetto ad altri edifici preesistenti. Varia a seconda dell'esistenza o meno di pareti finestrate.

46

DOTAZIONI TERRITORIALI O INFRASTRUTTURALI

Il complesso delle attrezzature, opere e spazi attrezzati pubblici o di pubblico interesse che qualificano un'area. Comprende le urbanizzazioni "primari" (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua, ecc.); e secondarie (attrezzature, opere e spazi pubblici necessari, verde).

FASCIA DI RISPETTO

Superficie vincolata latitante (una strada, un cimitero, un aeroporto o ferrovia) dove non è consentita l'edificazione fatta eccezione per le opere e gli impianti di servizio. Eventuali deroghe sono rimesse alla competenza del soggetto che ha imposto in vincolo, oltre che del comune.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

Esprime il massimo volume in metri cubi costruibile sui metri quadrati di superficie edificabile.

INDICE DI SFRUTTAMENTO

E' il rapporto tra la superficie utile lorda complessiva di tutti i piani di un edificio e l'area edificabile del lotto.

47

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Esprime la superficie massima in metri quadrati per ogni mq di area edificabile.

LAVORI INIZIATI

I lavori si dicono iniziati allorché le prime operazioni effettive siano state intraprese in cantiere, dopo la preparazione e la definizione dei disegni esecutivi. Per esempio: la messa a punto del cantiere, l'arrivo dei materiali e gli attrezzi, l'avviamento di consistenti lavori di fondazione.

LAVORI ULTIMATI

I lavori di costruzione di abitazioni sono ultimati quando vi è la dichiarazione di fine lavori. Equivale a ciò la richiesta del permesso di agibilità.

LOTTIZZAZIONE

Intervento di dettaglio che suddivide un'area in lotti fabbricabili e aree comuni con strade, parcheggi, reti fognarie, reti idriche, verde. Realizza una nuova maglia del territorio con tempi in genere di un decennio. È attuata con un piano particolareggiato.

48

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

Le Nta dei piani urbanistici sono le prescrizioni quantitative e qualitative di singole zone o aree: chiariscono i contenuti delle cartografie.

ONERI

Contributo economico che chi costruisce, corrisponde al comune nel momento in cui inizia ad edificare. È composto da oneri di urbanizzazione che derivano dall'applicazione di tabelle e parametri che valutano il costo di realizzazione delle infrastrutture primarie e secondarie; altra componente è quella del costo di costruzione che è calcolato in percentuale sulle caratteristiche economiche dell'intervento. Il comune può, inoltre, prevedere o negoziare oneri aggiuntivi, anche esterni al luogo di intervento, per migliorare le dotazioni territoriali, in genere tramite accordo o altre forme contrattuali tra pubblico e privato.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Metodo di pianificazione che consiste nell'assegnare in modo generalizzato i diritti edificatori su tutte le aree di un medesimo comparto, indipendentemente dall'uso che nel comparto tali aree avranno (residenza, verde pubblico, zone pubbliche). I proprietari suddividono poi tra di loro gli oneri (le aree da cedere al comune) ed i vantaggi (diritti edificatori espressi in volumi e destinazioni).

PERMESSO DI COSTRUIRE - PdC

È un provvedimento amministrativo formale, quindi cartaceo, con numero e data (a differenza della Dia, che è un atto privato con un timbro di arrivo al protocollo del comune). Autorizza l'attività di trasformazione del territorio, in conformità alla pianificazione. Sostituisce dal 2001 concessioni e licenze edilizie, è soggetto al pagamento di oneri connessi e va coordinato sia con altri permessi e autorizzazioni (ambientali, architettoniche, artistiche) sia con le procedure relative ad altre caratteristiche dell'intervento (cemento armato, situazione geologica, prevenzione incendi, pianificazione acustica, ecc.). Alla richiesta di permesso va allegato il progetto redatto da un professionista abilitato che descriva le opere e ne attesti la conformità ai requisiti igienico sanitari.

49

PIANI TERRITORIALI PAESISTICI

Strumenti urbanistici di livello sovracomunale contenenti le prescrizioni per lo sviluppo di intere zone che si vogliono tutelare come bellezza di insieme.

PIANO DI RECUPERO

Strumento urbanistico esecutivo finalizzato alla disciplina degli interventi di mantenimento, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica delle aree e degli edifici compresi nelle zone di recupero.

PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

È uno strumento urbanistico di attuazione del Prg avente valore di piano particolareggiato avente lo scopo di reperire aree da destinare all'edilizia pubblica. È sostituito dall'edilizia sociale, cioè da moduli di residenza a canoni calmierati all'interno di aree di libera espansione residenziale.

PIANO PARTICOLAREGGIATO

Strumento di attuazione che indica strade, masse e altezze delle costruzioni, spazi riservati a opere di interesse pubblico, edifici destinati a demolizione e ricostruzione ovvero soggetti a restauro, suddivisione degli isolati in lotti fabbricabili.

50

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Strumento esecutivo per nuove attività produttive. Delimita il territorio interessato, contiene progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delimita i lotti per fabbricati produttivi.

PIANO REGOLATORE GENERALE

Strumento di pianificazione con il quale un ente pubblico territoriale detta la disciplina di tutela e di uso di tutto il suo territorio, per un periodo indeterminato, fino cioè all'entrata in vigore di un successivo piano. Il piano attuativo rende esecutivi gli indirizzi delineati dal piano generale. Attua i piani sovraordinati (ad esempio della Provincia o di altri enti) ed è attuato attraverso singoli permessi e piani di dettaglio. In molte regioni è sostituito da strumenti che, con varie denominazioni, regolano gli aspetti strutturali e strategici (cioè generali) e la disciplina attuativa.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

RIQUALIFICAZIONE

Attività di pianificazione e progettazione per il recupero di singole aree degradate, sia dal punto di vista qualitativo, sia per le destinazioni. Si attua attraverso interventi di recupero, rivitalizzazione ed adeguamento delle dotazioni generali.

51

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

SAGOMA

Contorno dell'edificio, comprensivo delle strutture perimetrali, con oggetti e sporti.

SALVAGUARDIA

Periodo in cui un piano urbanistico adottato attende osservazioni e contro deduzioni per poi essere approvato. In tali periodi si applicano contemporaneamente le previsioni urbanistiche già vigenti e quelle nuove, prelevando la previsione più restrittiva. Non possono, in questo periodo, essere autorizzati progetti in contrasto con le previsioni del piano adottato.

52

SANATORIA

Rimozione di vizi formali di un atto o comportamento, sul presupposto di una conformità comunque verificabile.

SILENZIO - ASSENSO

Situazione equivalente a un provvedimento espresso, che si genera alla scadenza del termine entro il quale l'autorità deve assumere determinazioni in materia di rilascio di un provvedimento. Trascorso infruttuosamente tale termine, il provvedimento si intende rilasciato.

STANDARD

Caratteristiche minime obbligatorie degli interventi edilizi (densità, altezze, distanze). Sono "standard urbanistici" le quantità minime di aree pubbliche, verde, parcheggi, scuole espresse in metri quadrati per abitante, che gli strumenti urbanistici devono riservare a livello complessivo, cioè di intero territorio.

SUPERFICIE COMPLESSIVA

Somma della superficie utile abitabile e dal 60% della superficie non residenziale. I porticati liberi ne sono esclusi qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

53

SUPERFICIE COPERTA

Proiezione orizzontale sul terreno di un edificio e dei suoi corpi accessori, compresi gli elementi a sbalzo. Si escludono balconi, cornicioni, pensiline e parti interrato dell'edificio.

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

Somma delle superfici di pertinenza degli alloggi (logge, balconi, cantinole e soffitte), e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo (androne, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche).

SUPERFICIE UTILE ABITABILE

Superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie e degli sguinci di porte e finestre.

UNITA' IMMOBILIARE

Luogo edificato suscettibile di autonomo godimento e reddito.

54

VARIANTE

Modifica parziale o totale delle previsioni di uno strumento urbanistico.

VARIAZIONI ESSENZIALI

Opere aggiuntive che mutano la destinazione d'uso implicando variazione degli standard previsti dal Dm 1444/68. Sono tali:

- a) Aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- b) Modifiche sostanziali di parametri urbanistico - edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area;
- c) Mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla suddivisione tra manutenzione, ristrutturazione, restauro e risanamento;
- d) Violazione delle norme in materia antisismica, quando non attenga a circostanze procedurali. Non sono variazioni essenziali quelle su cubature accessorie, volumi tecnici e distribuzione interna delle unità abitative. Gli interventi effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico e ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo edilizio.

VINCOLO

Limitazione imposta alla libera utilizzazione di un'area o di un immobile. Sono di carattere urbanistico le classificazioni del territorio in base alle funzioni esistenti o previste ed ai caratteri morfologici più significativi (zonizzazione e destinazioni); sono di carattere edilizio i parametri, indici e prescrizioni (come le distanze) che regolano l'edificazione nelle diverse parti del territorio. Sono posti a tutela di valori specifici, quali quelli paesaggistici, o di situazioni del territorio (fluviale, idrogeologico, storico artistico).

55

VOLUME

Prodotto della superficie di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno moltiplicato per l'altezza al piano stesso. Sono esclusi dal calcolo i volumi entro terra, i volumi tecnici (lavatoi, stenditoi, extracorse degli ascensori, serbatoi idrici, impianto di riscaldamento, impianti tecnologici, superfici coperte ma non tamponate (pilotis); portici e le porzioni di porticato, i balconi e le pensiline).

ZONA

Ambito di territorio con caratteri di omogeneità, che lo strumento urbanistico sottopone a specifica disciplina attraverso il piano urbanistico. Di norma sono contraddistinte dalle lettere:

- A : zona d'interesse storico e pregio ambientale compresi tutti i centri storici;
- B : zona parzialmente edificate;
- C : zona di espansione residenziale;
- D : zona per gli insediamenti produttivi, esistenti o di espansione;
- E : zone agricole;
- F : zone per attrezzature o impianti di interesse generale.

56

9.CONFERENZA STATO-REGIONI. INTESA 31/03/09

Visto l'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003 n. 131, che prevede una possibilità per il Governo di promuovere la stipula di intese in Conferenza Unificata dirette, tra l'altro, a favorire l'armonizzazione delle rispettive legislazioni o il conseguimento di obiettivi comuni;

Rilevata l'esigenza, da parte del Governo, delle Regioni e degli Enti locali di individuare misure che contrastino la crisi economica in materie di legislazione concorrente con le Regioni, quale quella relativa al governo del territorio;

Visto l'accordo delle Regioni e degli Enti locali in ordine alle esigenze di fronteggiare la crisi mediante un riavvio dell'attività edilizia favorendo altresì lavori di modifica del patrimonio edilizio esistente nonché prevedendo forme di semplificazione dei relativi adempimenti secondo modalità utili ad esplicare effetti in tempi brevi nell'ambito della garanzia del governo del territorio;

Rilevata l'esigenza di predisporre misure legislative coordinate tra Stato e Regioni nell'ambito delle rispettive competenze;

Governo, Regioni ed Enti locali convengono la seguente intesa:

Per favorire iniziative volte al rilancio dell'economia, rispondere anche ai bisogni abitativi delle famiglie e per introdurre incisive misure di semplificazione procedurale dell'attività edilizia, lo Stato, le Regioni e le Autonomie locali definiscono il seguente accordo.

Le Regioni si impegnano ad approvare entro e non oltre 90 giorni proprie leggi ispirate preferibilmente ai seguenti obiettivi:

- a) Regolamentare interventi che possono realizzarsi attraverso piani/ programmi definiti tra Regioni e Comuni al fine di migliorare anche la qualità architettonica e/o energetica degli edifici entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici residenziali un - bi familiari o comunque di volumetria non superiore a 1000 metri cubi, per un incremento complessivo massimo di 200 metri cubi, fatte salve diverse determinazioni regionali che possono promuovere ulteriori forme di incentivazione volumetrica;
- b) Disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria esistente, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e secondo criteri di sostenibilità ambientale, ferma restando l'autonomia legislativa regionale in riferimento ad altre tipologie di intervento;
- c) Introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi di cui alla lettera a) e b) in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale.

Tali interventi edilizi non possono riferirsi ad edifici abusivi o nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta. Le leggi regionali possono individuare gli ambiti nei quali gli interventi di cui alle lettere a) e b) sono esclusi o limitati, con particolare riferimento ai beni culturali e alle aree di pregio ambientale e paesaggistico, nonché gli ambiti nei quali i medesimi interventi sono favoriti con opportune incentivazioni e premialità finalizzate alla riqualificazione di aree urbane degradate. La disciplina introdotta dalle suddette leggi regionali avrà validità temporale definita, comunque non superiore a 18 mesi dalla loro entrata in vigore, salvo diverse determinazioni delle singole Regioni.

57

In caso di mancata approvazione delle leggi regionali nel termine stabilito, il Governo e il Presidente della Giunta regionale interessata, congiuntamente, determinano le modalità procedurali idonee ad attuare compiutamente l'accordo, anche ai sensi dell'art. 8 comma 1, della legge n. 131/2003.

Entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, il Governo emanerà un decreto - legge i cui contenuti saranno concordati con le Regioni e il sistema delle autonomie con l'obiettivo precipuo di semplificare alcune procedure di competenza esclusiva dello Stato, al fine di rendere più rapida ed efficace l'azione amministrativa di disciplina dell'attività edilizia.

Il Governo e le Regioni ribadiscono la necessità assoluta del pieno rispetto della vigente disciplina in materia di rapporto di lavoro, anche per gli aspetti previdenziali ed assistenziali e di sicurezza nei cantieri e la necessità di mettere a punto una procedura che garantisca trasparenza come, per esempio, quella utilizzato per lo sgravio Irpef del 36%.

Il Governo si impegna, inoltre, confermando integralmente gli impegni assunti con l'accordo sottoscritto con le Regioni in merito al sostegno dell'edilizia residenziale pubblica, ad avviare congiuntamente con le Regioni e le autonomie locali uno studio di fattibilità per un nuovo piano casa che individui, in aggiunta alle risorse dell'accordo sopra indicato, e compatibilmente con le condizioni di finanza pubblica, risorse pubbliche e private per soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie o particolari categorie, che si trovano nella condizione di più alto disagio sociale e che hanno difficoltà ad accedere al libero mercato della locazione.

Viene fatta salva ogni prerogativa costituzionale delle Regioni a statuto speciale e delle province autonome.

58