

Guida

al PIANO CASA

della Regione MOLISE



(aggiornata a novembre 2015)

SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	pag. 3
IL PIANO CASA IN MOLISE.....	pag. 4
EDIFICI RESIDENZIALI, Ampliamento volumetrico.....	pag. 6
EDIFICI RESIDENZIALI, Demolizione e ricostruzione.....	pag. 9
EDIFICI NON RESIDENZIALI, Ampliamento.....	pag. 11
EDIFICI NON RESIDENZIALI, Demolizione e ricostruzione.....	pag. 13
INTERVENTI SULLE STRUTTURE SPORTIVE	pag. 15
INTERVENTI PER L'EDILIZIA SOCIALE E RICETTIVO- COMPLEMENTARE.....	pag. 16
INTERVENTI SULLE STRUTTURE SCOLASTICHE E SANITARIE.....	pag. 17
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE.....	pag. 18
ESCLUSIONI.....	pag. 19
COME APPLICARE IL PIANO CASA.....	pag. 20
NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	pag. 21

INTRODUZIONE

Il **Piano Casa** consiste in un insieme di provvedimenti legislativi e di incentivi economici per consentire l'ampliamento di abitazioni e immobili a uso diverso da quello residenziale. Il termine è stato coniato per l'housing sociale, ma la sua portata si è arricchita inglobando anche l'edilizia privata.

In un primo momento, infatti, con la denominazione "Piano Casa" si definivano solo le soluzioni individuate dalle pubbliche amministrazioni per risolvere il disagio sociale causato dalla carenza di alloggi.

Più comunemente, però, il **Piano Casa** ha assunto una connotazione diversa, passando per la liberalizzazione dell'edilizia e lo snellimento delle procedure burocratiche attraverso il ricorso alla Dia, Denuncia di inizio attività. Le misure di semplificazione sono state ideate per rilanciare il settore delle costruzioni, gravato dalla crisi economica in atto.

A marzo 2009 l'Esecutivo ha infatti lanciato un pacchetto di interventi per l'aumento delle cubature sugli edifici esistenti, contenenti anche la possibilità di effettuare ampliamenti in seguito alla totale demolizione di un edificio. Interventi da effettuare per un periodo non inferiore a 18 mesi in deroga alla normativa in vigore, prevedendo anche un insieme di semplificazioni al Testo Unico dell'edilizia.

I beneficiari di questa tipologia di misure sono i **proprietari** degli immobili, che avvalendosi di una norma temporanea possono migliorare la qualità della propria abitazione, immettendo nel sistema capitali immobilizzati in grado di sostenere l'occupazione e le attività del comparto edile.

È attribuita una notevole importanza anche alla tutela della sicurezza, possibile con l'applicazione delle **NTC**, Norme tecniche per le costruzioni, in vigore da luglio 2009. Previsto quindi il rispetto della legislazione in materia antisismica, così come il divieto di effettuare gli interventi nelle aree a rischio idrogeologico.

Dal momento che la Costituzione attribuisce alle **Regioni** la competenza legislativa in materia di edilizia e urbanistica, il percorso normativo per la definizione degli ampliamenti in funzione anticrisi è proseguita su base locale, creando una situazione differenziata sul territorio nazionale. Sono gli enti locali a decidere a quale tipologia di edifici estendere gli interventi, stabilendo o meno il divieto di applicazione della legge per gli immobili anche solo parzialmente abusivi o vincolati, i beni culturali, le aree di pregio paesaggistico e quelle sotto tutela.

IL PIANO CASA IN MOLISE

La Legge regionale dell'11 dicembre 2009 n. 30 "Intervento regionale straordinario volto a rilanciare il settore edilizio, a promuovere le tecniche di bioedilizia e l'utilizzo di fonti di energia alternative e rinnovabili, nonché a sostenere l'edilizia sociale da destinare alle categorie svantaggiate e l'edilizia scolastica" è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 30 del 16 dicembre 2009.

La norma prevede interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione su edifici residenziali o a destinazione diversa, da effettuare in deroga a strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti. È dedicato ampio spazio anche all'edilizia scolastica e a quella economica per categorie svantaggiate e giovani coppie.

Data la situazione di crisi che ha colpito il comparto dell'edilizia, la disposizione predisposta dalla Regione mira ad incentivare gli investimenti privati per l'ingrandimento o la riqualificazione di abitazioni, ma anche di immobili non residenziali.

Ai cittadini è data la possibilità di riqualificare un edificio dal punto di vista energetico e architettonico, ma anche di ingrandirlo aumentandone la volumetria. Diventa infatti possibile ricavare una o più stanze aggiuntive per rispondere al fabbisogno abitativo o produttivo, con un investimento minore rispetto all'acquisto di una nuova casa o di un altro capannone.

L'obiettivo è raggiungibile con la semplificazione delle procedure e il ricorso generalizzato alla **Dia**, Denuncia di inizio attività. Tutto per incentivare la domanda di interventi, in modo da sostenere l'occupazione e il giro di affari del settore costruzioni, caratterizzato prevalentemente da piccole e medie imprese, messe in difficoltà dall'attuale congiuntura economica, ma in grado di effettuare la tipologia di micro interventi previsti dalla legge sul patrimonio edilizio privato.

Alla legge è riconosciuto carattere straordinario. Per questo motivo e per il suo ruolo anti-crisi prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali, degli strumenti urbanistici e delle leggi regionali in contrasto con essa.

La straordinarietà della disposizione implica anche un effetto a tempo determinato. Grazie ad una serie di proroghe, sarà possibile presentare le istanze entro il **31 dicembre 2017**.

L'applicazione della legge si articola in otto livelli:

- **Ampliamento degli edifici residenziali**, con bonus volumetrici del 20% o del 30% e premialità aggiuntive per la bonifica dell'amianto e l'utilizzo di materiali locali;
- **Demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali**, attuabile con ampliamenti del 35%, del 40% se accompagnati da dotazioni arboree, e del 50% in caso di miglioramento dell'efficienza energetica;
- **Ampliamento degli edifici non residenziali**, per i quali le percentuali di ampliamento si attestano al 20% o al 30% se si ricorre alle energie rinnovabili, con premi aggiuntivi per la rimozione dell'amianto
- **Demolizione e ricostruzione degli edifici non residenziali**, che beneficiano delle stesse percentuali previste per gli immobili residenziali;

- **Interventi sulle strutture sportive**, nelle quali possono essere impiantati locali complementari di volumetria non superiore ai 300 metri cubi;
- **Edilizia sociale e ricettivo-complementare**, che prevede la costruzione di nuove abitazioni e l'incremento degli indici di cubatura;
- **Interventi sulle strutture scolastiche e sanitarie**, con premialità aggiuntive fino al 20% e al 50%;
- **Interventi di riqualificazione**, attuabili nelle aree degradate con gli stessi bonus previsti per la demolizione e ricostruzione.

Piano Casa Molise in sintesi

Edifici	Ampliamento	Demolizione e ricostruzione	Titolo abilitativo	Riduzione oneri connessori	Esclusioni	Termine per le istanze
Residenziali	20% 30% con rinnovabili 5% aggiuntivo con manutenzione esterna e uso materiali locali Bonus relazionati alla bonifica da amianto	35% 40% con verde 50% con miglioramento efficienza energetica	Dia	20% per ampliamento 60% per demolizione-ricostruzione	-edifici abusivi -aree inedificabili	31 dicembre 2017
Non residenziali	20% 30% con rinnovabili Bonus relazionati alla bonifica da amianto	35% 40% con verde 50% con miglioramento efficienza energetica	Dia	20% per ampliamento 60% per demolizione-ricostruzione		

EDIFICI RESIDENZIALI

Ampliamento volumetrico

Aumenti di cubatura previsti dalla legge

La legge regionale sul Piano Casa consente, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, l'ampliamento volumetrico fino al **20%** per migliorare la condizione abitativa, la sicurezza sismica e la prestazione energetica dei fabbricati esistenti o in costruzione che abbiano completato le strutture portanti entro il **31 dicembre 2014**.

Ferma restando la possibilità di utilizzare l'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare contigua o appartenente allo stesso corpo di fabbrica, l'ampliamento complessivo non può essere superiore a 300 metri cubi.

Gli edifici esistenti o con struttura completata entro il 31 luglio 2011 possono essere ampliati fino al **30%** del volume iniziale se, grazie all'impiego di tecniche di intervento innovative, è certificata una riduzione superiore al 20% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale.

Un ulteriore bonus del **10%** è riconosciuto nel caso in cui il proprietario o l'avente diritto si impegni a realizzare interventi nel rispetto della tipologia e dei materiali tradizionali. Il tutto deve essere certificato da una apposita dichiarazione che il progettista deve allegare alla Dia.

Il premio aggiuntivo del **10%** è riconosciuto anche in caso di azione integrata di manutenzione esterna dell'intero edificio esistente, in modo da realizzare la migliore integrazione possibile con l'ampliamento.

La rimozione o la bonifica di tutti gli elementi in **amianto** dà diritto ad un ampliamento addizionale, calcolato moltiplicando il 10% della superficie in amianto rimossa per un'altezza fissa di 3 metri.

Nei **centri storici** sono ammessi ampliamenti fino al 10% se l'intervento ha lo scopo di migliorare la vivibilità e/o l'efficienza energetica dell'appartamento o prevede l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Non concorrono a formare cubatura:

- le **pensiline** e le **tettoie** realizzate sugli edifici esistenti, finalizzate all'installazione di **impianti solari o fotovoltaici**;
- i **volumi tecnici** necessari ad adeguare le coperture e gli impianti tecnici all'installazione dei pannelli solari o fotovoltaici, che non devono pregiudicare l'estetica dell'insieme architettonico;
- i volumi necessari ad ospitare **centrali termiche a biomassa**.

Le **pensiline** e le **tettoie** sono realizzabili anche in **zona agricola** e sottoposte a Dia, denuncia di inizio attività, ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Vincoli e modalità di applicazione per gli interventi edilizi

Ai sensi dell'articolo 1127 del Codice Civile, in un **condominio** il proprietario dell'ultimo piano può elevare nuovi piani a meno che non lo impediscano le condizioni statiche dell'edificio, il titolo abilitativo o i condomini, ai quali bisogna corrispondere un'indennità pari al valore dell'area da occupare diviso per il numero di piani.

L'ampliamento può essere realizzato in **sopraelevazione**, in contiguità o nell'ambito dell'area di pertinenza del fabbricato esistente. Gli ampliamenti in sopraelevazione non si configurano come nuova costruzione, per il calcolo delle distanze tra edifici o l'osservanza delle fasce di rispetto.

In caso di **edifici composti da più unità immobiliari** l'ampliamento può essere realizzato separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il **condominio**.

È consentita la deroga ai regolamenti edilizi, relativa al rapporto di copertura e all'altezza massima nel limite di agibilità dei **sottotetti**.

La L.R. 25/2008 classifica come **sottotetto** i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici, compresi nella sagoma di copertura, che non siano stati computati all'atto del rilascio del titolo abilitativo come volume residenziale

La deroga è ammessa anche per il superamento delle **barriere architettoniche** e garantire maggiore accessibilità e visitabilità ai piani seminterrati ed interrati.

Gli interventi di ampliamento volumetrico possono implicare il **mutamento della destinazione d'uso** totale o parziale nel rispetto degli **standard urbanistici** indicati dal DM 1444/1968.

STANDARD URBANISTICI

In base al DM 1444/68 devono essere destinati 4,50 mq per l'istruzione, 2 mq per attrezzature di interesse comune, 9 mq per parchi e sport, 2,50 mq per parcheggi. Ad ogni abitante insediato o da insediare devono corrispondere mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile.

Se il mutamento di destinazione d'uso implica la realizzazione di opere edilizie, è soggetto al titolo abilitativo previsto per gli interventi ai quali è connesso. Nel caso in cui non è accompagnato da opere edilizie, è sufficiente la Dia se il passaggio avviene tra le destinazioni residenziali, direzionali, ricettive e commerciali e se rimangono assicurate le quantità minime di spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi.

Il Comune può accertare l'impossibilità del reperimento degli standard urbanistici. In questo caso può accettare la cessione di un'altra area idonea o chiedere una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Il cambiamento della destinazione d'uso e la trasformazione in edificio residenziale è consentito anche in **zona agricola** in alternativa all'ampliamento.

La variazione di destinazione d'uso deve essere realizzata senza ampliamenti, garantendo interventi per la salubrità, il miglioramento della prestazione energetica e la riduzione del consumo idrico.

Per la realizzazione degli ampliamenti è obbligatorio il rispetto del DM 14 gennaio 2008, che ha introdotto le **NTC sulla sicurezza antisismica**, delle normative tecniche, dei regolamenti edilizi e del codice civile.

Gli ampliamenti fino al 20% e al 30% devono rispettare la normativa sismica vigente. Prima dell'inizio dei lavori deve essere espletata la procedura di calcolo e verifica dell'intervento sotto il profilo strutturale in ottemperanza alle NTC.

L'ampliamento è subordinato al reperimento di spazi per **parcheggi** pertinenti, che possono essere sostituiti da una somma calcolata secondo il costo di costruzione per edilizia residenziale pubblica agevolata.

Necessario anche il reperimento delle aree da destinare a **standard** in base al DM 1444/1968. Anche in questo caso il Comune può accettare in alternativa una somma calcolata in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area interessata dall'intervento.

Titolo abilitativo

Per l'avvio degli interventi è necessaria la presentazione della Dia, **Denuncia di inizio attività**, da presentare entro il 31 dicembre 2017.

Il **costo di costruzione** è commisurato a quello spettante per il solo ampliamento, ridotto del 20%. Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso va corrisposto per intero il contributo per gli **oneri di urbanizzazione**.

La Dia è un'autocertificazione, presentata da un professionista iscritto agli albi degli architetti, ingegneri, geometri, periti agrari, periti edili, che si assume la responsabilità del rispetto delle norme urbanistiche. Ha il carattere di atto privato che viene protocollato dal Comune

EDIFICI RESIDENZIALI

Demolizione e ricostruzione

Aumenti di cubatura previsti dalla legge

Per migliorare la condizione abitativa, la sicurezza sismica e la prestazione energetica dei fabbricati esistenti o in costruzione, che abbiano completato le strutture portanti entro il 31 dicembre 2014, come certificato dal direttore dei lavori, la legge regionale promuove la demolizione e ricostruzione con premio volumetrico fino al **35%**.

La ricostruzione può avvenire con un ampliamento volumetrico del **40%** nel caso di interventi che assicurino un equipaggiamento arboreo per una porzione non inferiore al 25% del lotto interessato o la costituzione di quinte arboree perimetrali.

Il bonus di cubatura sale al **50%** nel caso in cui le prestazioni energetiche globali dell'edificio, previste dal d.lgs. 311/2006, siano migliorate per passare almeno alla classe C. Contemporaneamente il 60% dell'acqua calda sanitaria necessaria deve essere prodotta da fonti rinnovabili, come pannelli termici solari, geotermia, generatori a biomassa, pompe di calore.

La rimozione o la bonifica di tutti gli elementi in **amianto** dà diritto ad un ampliamento addizionale, calcolato moltiplicando il 10% della superficie in amianto rimossa per un'altezza fissa di 3 metri.

Gli **IACP**, Istituti autonomi case popolari, possono realizzare gli interventi di demolizione e ricostruzione, con bonus del **50%**, su edifici anche parzialmente di propria competenza, costruiti con normative tecniche antecedenti alla classificazione sismica dei Comuni avvenuta nel 1981. Sulle aree già destinate all'edilizia economica e popolare, sovvenzionata o convenzionata, possono essere riconosciuti aumenti ai limiti di copertura, di altezza. La densità edilizia può essere incrementata del 35%.

Per gli edifici ricadenti nelle aree **ad elevato rischio idraulico** o di frana è consentita l'**integrale demolizione e ricostruzione** in zone non pericolose, anche in deroga agli strumenti urbanistici, con **incremento volumetrico del 100%**, purché il trasferimento di cubatura sia regolato con atto pubblico trascritto e avvenga tra zone omogenee compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile da realizzare.

Vincoli e modalità di applicazione per gli interventi edilizi

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono determinare spostamenti rispetto all'area di sedime del fabbricato, purché la riedificazione avvenga all'interno dello stesso lotto e si consegua un miglioramento rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici.

La ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma sulla medesima area di sedime non dà luogo a una nuova costruzione, al fine del calcolo delle distanze tra edifici o dell'osservanza delle fasce di rispetto.

Il Piano Casa consente il **mutamento della destinazione d'uso**, totale o parziale, delle unità immobiliari interessate, a

Secondo il d.lgs 114/1998 gli **esercizi di vicinato** sono quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10 mila abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10 mila abitanti

condizione che garantisca il rispetto degli standard urbanistici contenuti nel DM 1444/1968, consenta gli esercizi di vicinato e le attività artigianali.

Per l'approvazione degli interventi è obbligatorio reperire spazi per **parcheggi pertinenziali** per la parte ampliata e per le modifiche di destinazione d'uso. Se viene dimostrata l'inesistenza di spazi idonei si può versare al Comune una somma calcolata secondo il costo di costruzione per edilizia residenziale pubblica agevolata, recepito dalla Regione, per metro quadrato di spazio dei parcheggi da reperire.

È indispensabile anche reperire aree da destinare a **standard urbanistici**, come previsto dal DM 1444/1968. Gli interventi sono consentiti però anche previo versamento al Comune di una somma calcolata in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area interessata dall'intervento.

Titolo abilitativo

Gli interventi possono essere effettuati presentando la **Dia**, Denuncia di inizio attività, entro il 31 dicembre 2017.

Il **contributo di costruzione** è determinato in ragione del 60% per la parte eseguita in ampliamento.

EDIFICI NON RESIDENZIALI

Ampliamento

Bonus previsti dalla legge

La legge regionale sul Piano Casa consente, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, l'ampliamento della superficie coperta fino al **20%** per migliorare la sicurezza sismica e la prestazione energetica dei fabbricati esistenti o in costruzione, che abbiano completato le strutture portanti entro il 31 dicembre 2014, come certificato dal direttore dei lavori. Ferma restando la possibilità di utilizzare l'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare contigua o appartenente allo stesso corpo di fabbrica, l'ampliamento complessivo non può essere superiore a 300 metri cubi.

Le possibilità di ampliamento della superficie coperta degli edifici esistenti o con struttura completata entro il 31 dicembre 2014 salgono al **30%** se, grazie all'impiego di tecniche di intervento innovative, è certificata una riduzione superiore al 20% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale.

Come per il residenziale, è riconosciuta un'ulteriore premialità qualora si proceda alla bonifica di tutti gli elementi in **amianto**. Il bonus di superficie aggiuntivo è pari al 10% della copertura in amianto rimossa.

Nelle zone agricole E, gli edifici esistenti o in costruzione, che hanno completato le strutture portanti entro il 31 dicembre 2014, possono essere sottoposti a lavori di ampliamento e cambi di destinazione d'uso con opere. Fermo restando il rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza, gli interventi devono essere finalizzati alla realizzazione di laboratori artigiani.

Non concorrono a formare superficie coperta:

- le **pensiline** e le **tettoie** finalizzate all'installazione di **impianti solari o fotovoltaici**;
- i **volumi tecnici** necessari ad adeguare le coperture e gli impianti tecnici all'installazione dei pannelli solari o fotovoltaici, che non devono pregiudicare l'estetica dell'insieme architettonico;
- i volumi necessari ad ospitare **centrali termiche a biomassa**.

Le **pensiline** e le **tettoie** sono realizzabili anche in **zona agricola** e sottoposte a Dia, denuncia di inizio attività, ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Modalità di applicazione della legge

L'ampliamento della superficie può essere realizzato in **sopraelevazione**, in contiguità o nell'ambito dell'area di pertinenza del fabbricato esistente. Gli ampliamenti in sopraelevazione non si configurano come nuova costruzione, per il calcolo delle distanze tra edifici o l'osservanza delle fasce di rispetto.

È consentita la deroga ai regolamenti edilizi, relativa al rapporto di copertura e all'altezza massima nel limite di agibilità dei **sottotetti**. La L.R. 25/2008 classifica come sottotetto i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici, compresi nella sagoma di copertura, che non siano stati computati all'atto del rilascio del titolo abilitativo come volume residenziale

La deroga è ammessa anche per il superamento delle **barriere architettoniche** e garantire maggiore accessibilità e visitabilità ai piani seminterrati ed interrati.

Gli interventi di ampliamento della superficie possono essere accompagnati dal **mutamento della destinazione d'uso** totale o parziale, delle unità immobiliari interessate, a condizione che si garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968.

Il maggiore carico derivante dall'ampliamento dà luogo all'obbligo di reperimento di spazi per **parcheggi pertinenziali**, per la parte ampliata e per le modifiche di destinazione d'uso. Qualora sia dimostrata l'inesistenza di spazi idonei gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma calcolata secondo il costo di costruzione per edilizia residenziale pubblica agevolata, per metro quadrato di spazio dei parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune.

Necessario anche il reperimento di **aree da destinare a standard** per la sola parte ampliata, ai sensi del DM 1444/1968, o il versamento al Comune di una somma calcolata in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area interessata dall'intervento.

Per la realizzazione degli ampliamenti è obbligatorio il rispetto del DM 14 gennaio 2008, che ha introdotto le **NTC** sulla **sicurezza antisismica**, delle normative tecniche, dei regolamenti edilizi e del codice civile.

Titolo abilitativo

Gli interventi possono essere effettuati presentando la **Dia**, Denuncia di inizio attività, entro il 31 dicembre 2017.

Il costo di costruzione è commisurato a quello spettante per il solo ampliamento, ridotto del 20%.

EDIFICI NON RESIDENZIALI

Demolizione e ricostruzione

Bonus previsti dalla legge

La legge regionale promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, anche come sola struttura portante, o in corso di demolizione e ristrutturazione, alla data del 17 dicembre 2009.

In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione accompagnati da aumenti della superficie coperta fino al **35%**.

La ricostruzione può avvenire con un ampliamento del **40%** nel caso di interventi che assicurino un equipaggiamento arboreo per una porzione non inferiore al 25% del lotto interessato o la costituzione di quinte arboree perimetrali.

Il bonus di superficie sale al **50%** nel caso in cui le prestazioni energetiche globali dell'edificio, previste dal d.lgs. 311/2006, siano migliorate per passare almeno alla classe C.

Contemporaneamente il 60% dell'acqua calda sanitaria necessaria deve essere prodotta da fonti rinnovabili, come pannelli termici solari, geotermia, generatori a biomassa, pompe di calore.

È riconosciuta un'ulteriore premialità qualora si proceda alla bonifica di tutti gli elementi in **amianto**. Il bonus di superficie aggiuntivo è pari al 10% della copertura in amianto rimossa.

Per gli edifici ricadenti nelle aree **ad elevato rischio idraulico** o di frana è consentita **l'integrale demolizione e ricostruzione** in zone non pericolose, anche in deroga agli strumenti urbanistici, con **incremento volumetrico del 100%**, purché il trasferimento di cubatura sia regolato con atto pubblico trascritto e avvenga tra zone omogenee compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile da realizzare.

Modalità di applicazione della legge

Gli interventi possono determinare spostamenti rispetto all'area di sedime del fabbricato oggetto di demolizione, ma solo all'interno dello stesso lotto, per conseguire adeguamenti o miglioramenti rispetto alle previsioni e norme dello strumento urbanistico.

La realizzazione degli interventi di demolizione del manufatto edilizio e la sua ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma sulla medesima area di sedime non si configura come nuova costruzione al fine del calcolo delle distanze tra edifici o dell'osservanza delle fasce di rispetto.

È ammesso il **mutamento della destinazione d'uso**, totale o parziale, delle unità immobiliari interessate, a condizione che garantisca il rispetto degli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968 e consenta gli esercizi di vicinato e le attività artigianali.

Per l'approvazione degli interventi è obbligatorio reperire spazi per **parcheggi pertinenziali** per la parte ampliata e per le modifiche di destinazione d'uso. Se viene dimostrata l'inesistenza di spazi idonei si può versare al Comune una somma calcolata secondo il costo di costruzione per edilizia

residenziale pubblica agevolata, recepito dalla Regione, per metro quadrato di spazio dei parcheggi da reperire.

È indispensabile anche reperire aree da destinare a **standard urbanistici**, come previsto dal DM 1444/1968. Gli interventi sono consentiti però anche previo versamento al Comune di una somma calcolata in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area interessata dall'intervento.

Titolo abilitativo

Gli interventi possono essere effettuati presentando la **Dia**, Denuncia di inizio attività, entro il 31 dicembre 2017.

Il **contributo di costruzione** è determinato in ragione del 60% per la parte eseguita in ampliamento.

INTERVENTI SULLE STRUTTURE SPORTIVE

Chi ha attivato o intende avviare una **attività ricettiva** può realizzare strutture sportive anche non omologate con annessi locali complementari nell'ambito degli immobili esistenti o che abbiano completato le strutture portanti entro il 31 dicembre 2014.

Per coloro che svolgono o intendono svolgere **attività connesse allo sport**, è consentito realizzare strutture sportive, con annessi locali complementari. Le strutture possono anche non essere omologate, ma devono conformarsi ai requisiti degli impianti sportivi. I locali complementari dovranno essere destinati esclusivamente a strutture funzionali all'attività sportiva offerta, come spogliatoi e locali igienici.

Il volume complessivo non potrà essere superiore ai **300 metri cubi**. Dovrà essere realizzato secondo le tecniche antisismiche ed essere classificato come edificio a basso consumo energetico.

INTERVENTI PER L'EDILIZIA SOCIALE E RICETTIVO-COMPLEMENTARE

Nei Comuni sprovvisti di aree libere destinate all'**edilizia sociale** è consentita in via straordinaria la costruzione di nuove abitazioni, da destinare alle giovani coppie ed alle categorie sociali disagiate.

I programmi costruttivi sono localizzati nelle zone e sottozone C ed F e nelle aree agricole mediante piani planovolumetrici corredati da precise disposizioni volumetriche, che prevedono il limite di 2 metri cubi per metro quadro per le zone e sottozone C, e di 1,50 mc/mq nelle zone agricole.

Le nuove costruzioni possono essere realizzate da imprese, consorzi o privati riuniti in cooperativa, che vengono valutati ed approvati con la procedura del programma integrato di intervento, previa convocazione di una conferenza di servizi ai sensi della Legge 241/1990.

Nei comuni dotati di strumento urbanistico generale approvato da oltre cinque anni rispetto al 17 settembre 2011, data dell'entrata in vigore della legge per la modifica del Piano Casa, il Consiglio comunale può deliberare l'ammissibilità dei programmi costruttivi anche nelle zone destinate alle attività commerciali, purché prive di piani attuativi approvati, nel limite volumetrico massimo di 2,0 mc/mq.

Una volta ottenuto l'esito favorevole della Conferenza di Servizi, le costruzioni possono essere avviate dopo la presentazione della **Dia**, Denuncia di inizio attività.

Per promuovere e rilanciare l'**edilizia ricettivo complementare** e l'edilizia turistico-residenziale, in via straordinaria, gli indici di cubatura previsti dagli strumenti urbanistici possono essere aumentati fino ad un massimo di 0,6 mc/mq, derogando a rapporti di copertura e altezza massima nel limite di agibilità dei **sottotetti**.

Le unità immobiliari all'interno di strutture turistico ricettive possono essere oggetto di frazionamento o di concessione del diritto di superficie senza mutamento della destinazione d'uso, a condizione che le parti comuni, le strutture mobili, le strutture commerciali e le strutture destinate a servizi restino nella gestione unitaria.

Con la LR 21/2011, per promuovere e rilanciare l'edilizia ricettivo-complementare e turistico-residenziale, anche nelle zone perimetrale ai sensi della LR 17/1985, possono essere approvate strutture alberghiere, ricettive e di case-vacanza, mediante piani planovolumetrici, corredati di precise disposizioni volumetriche, tipologiche, formali, costruttive, comprensivi della verifica dei parametri urbanistici di cui al DM 1444/1968, e con il limite volumetrico di 2,0 mc/mq. Gli interventi devono essere valutati ed approvati previa convocazione di conferenza di servizi e, una volta ottenuto il parere positivo, sono attuati mediante la presentazione di DIA.

INTERVENTI SULLE STRUTTURE SCOLASTICHE E SANITARIE

Per garantire il diritto allo studio la legge regionale consente il cambio di destinazione d'uso, anche con opere edilizie, degli edifici realizzati in conformità allo strumento urbanistico comunale aventi caratteristiche antisismiche e di sicurezza adeguati al DM 14 gennaio 2008 e al superamento delle barriere architettoniche, con caratteristiche strumentali tali da poter essere destinati a scuole, a casa dello studente o a strutture sanitarie pubbliche.

Sugli edifici destinati a scuola è possibile effettuare interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, prevedendo premi aggiuntivi in caso di bonifica dall'amianto e miglioramento della prestazione energetica.

Gli interventi possono essere realizzati ricorrendo agli istituti della permuta e del project financing.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione che interessano immobili di dimensioni superiori ai 20 mila metri cubi, sono autorizzati ad una ulteriore premialità in cubatura fino al **20%**, a condizione che si proceda all'adeguamento sismico e si provveda al risparmio idrico anche attraverso il cofinanziamento tra enti e l'attivazione del percorso degli accordi di programma.

Se gli edifici sono di proprietà pubblica è autorizzato un ulteriore incremento di cubatura fino al **50%**.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

I Comuni possono individuare ambiti di aree degradate da riqualificare e assoggettare a piani esecutivi nei quali gli interventi possono essere effettuati usufruendo delle premialità del 35%, del 40% con dotazioni di verde o del 50% per il miglioramento delle prestazioni energetiche.

Gli interventi sono subordinati al reperimento di aree standard ai sensi del DM 1444/1968, da cedere gratuitamente al Comune.

Negli stessi ambiti, il Comune, su richiesta dei proprietari, può disporre di riservare una percentuale del 20% della nuova volumetria ad edilizia convenzionata.

Gli ampliamenti possono essere realizzati con corpi edilizi separati purché conformi ai parametri dettati dallo strumento urbanistico.

La legge regionale impone inoltre ai Comuni di approvare una disciplina per il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi. Nelle aree perimetrale dalla Legge 47/1985 è consentita l'edificazione di residenze con limite volumetrico di 0,5 mc/mq, fermo restando il rispetto del DM 1444/1968 e l'esclusione della monetizzazione.

ESCLUSIONI

Il Piano Casa prevede ambiti di non applicabilità per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione.

Sono infatti esclusi:

- I fabbricati anche solo parzialmente **abusivi**, per i quali sia stata dichiarata definitivamente l'impossibilità di ottenere la sanatoria, soggetti all'obbligo di demolizione;
- Gli immobili che sorgono su aree dichiarate inedificabili per legge o in base allo strumento urbanistico.

Al contrario che in altre regioni, è possibile intervenire:

- Sugli edifici situati nelle aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, ma solo con l'assenso dell'ente titolare della proprietà demaniale o della tutela del vincolo;
- Sugli immobili oggetto di specifiche forme di tutela, previa autorizzazione dell'autorità competente.

Ulteriori limiti sono stati fissati dai **Comuni** in base alle singole specificità territoriali.

Prima di progettare un ampliamento volumetrico o di superficie, nonché un intervento di demolizione e ricostruzione, è quindi necessaria una verifica presso l'ufficio tecnico del Comune in cui ricade l'immobile da sottoporre ai lavori, al quale deve essere successivamente presentata la Dia. (vedi cap. "Come applicare il Piano Casa")

COME APPLICARE IL PIANO CASA

Per l'avvio e la realizzazione degli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione i privati interessati devono far fronte a vari adempimenti rispondenti alla logica dello snellimento burocratico promosso dalla normativa.

È necessario innanzitutto prendere visione delle misure contenute nel Piano Casa regionale, LR 30/2009, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 30 del 16 dicembre 2009.

Dal momento che è stata riconosciuta agli Enti Locali la possibilità di limitare la portata degli interventi a determinate aree o tipologie di edifici, il cittadino o il progettista interessato, prima di presentare l'istanza all'Ufficio Tecnico, deve controllare i contenuti della **delibera eventualmente emanata dal Comune** nel quale è situato l'edificio da ampliare o sostituire.

Per passare all'applicazione pratica e ottenere una valutazione sulla fattibilità degli interventi è necessario contattare un **progettista abilitato**.

I passaggi successivi consistono nel dotarsi di una attestazione del titolo di legittimazione e dell'asseverazione del professionista abilitato, che dovrà in seguito redigere gli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente.

Ai sensi del DPR 380/2001, Testo Unico dell'Edilizia, nel caso di intervento su **un immobile vincolato** è obbligatorio richiedere il parere dell'autorità competente.

Il progettista abilitato, incaricato dei lavori, deve redigere una autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie.

Una volta raccolta tutta la documentazione necessaria, fino al 31 dicembre 2017 si può presentare la **Dia** all'Ufficio Tecnico del Comune o della Circoscrizione di competenza.

In base al Testo Unico dell'Edilizia, Dpr 380/2001, la Dia deve essere presentata almeno **30 giorni** prima dell'effettivo inizio dei lavori.

Il privato deve in seguito richiedere al progettista abilitato un certificato di **collaudo finale** che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Riportiamo di seguito il testo integrale della Legge Regionale 30/2009 per il rilancio del settore edilizio.

Legge regionale dell'11 dicembre 2009 n. 30 "Intervento regionale straordinario volto a rilanciare il settore edilizio, a promuovere le tecniche di bioedilizia e l'utilizzo di fonti di energia alternative e rinnovabili, nonché a sostenere l'edilizia sociale da destinare alle categorie svantaggiate e l'edilizia scolastica"

Art. 1

(Finalità)

1. La Regione promuove misure straordinarie per il sostegno del settore edilizio, attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, per preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente, promuovere l'edilizia economica per le giovani coppie e le categorie svantaggiate e meno abbienti e l'edilizia scolastica nonché per migliorare le caratteristiche architettoniche, energetiche, tecnologiche e di sicurezza dei fabbricati.

Art. 2

(Interventi edilizi su singole unità immobiliari)

1. Al fine di migliorare la condizione abitativa, la sicurezza sismica dei fabbricati e la prestazione energetica e comunque per le finalità di cui all'articolo 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti e di quelli in costruzione che abbiano completato le strutture portanti come certificato dal direttore dei lavori, nei limiti del 20 per cento del volume, se destinati ad uso residenziale, e del 20 per cento della superficie coperta, se adibiti ad uso diverso. Le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificate o con struttura completata esistenti al 29 giugno 2009.

2. È consentito altresì l'ampliamento degli edifici esistenti e di quelli in costruzione che abbiano completato le strutture portanti come certificato dal direttore dei lavori, nei limiti del 30 per cento del volume, se destinati ad uso residenziale, e del 30 per cento della superficie coperta, se adibita ad uso diverso, qualora in termini di prestazione energetica, sia certificata una riduzione superiore al 20 per cento del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale, riferita alla porzione di edificio esistente, con tecniche di intervento innovative, come definita nel decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, e successive modifiche ed integrazioni. Le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificate o con struttura completata esistenti alla data

di entrata in vigore della presente legge.

3. È prevista un'ulteriore premialità del 5 per cento per edifici a destinazione residenziale in relazione all'impegno, da assumersi da parte del proprietario o dell'aveente titolo, di realizzare i relativi interventi nel rispetto della tipologia, dei materiali locali tradizionali o delle tecniche costruttive dell'edificio esistente, come certificato da idonea dichiarazione da parte del progettista, da produrre a corredo della DIA.

4. È prevista un'ulteriore premialità del 5 per cento per edifici a destinazione residenziale in relazione all'impegno, da assumersi da parte del proprietario o dell'aveente titolo, di realizzare un'azione integrata di manutenzione esterna dell'intero edificio esistente, in modo da realizzare la migliore integrazione possibile con l'ampliamento, come certificato da idonea dichiarazione da parte del progettista, da produrre a corredo della DIA.

5. L'ampliamento di cui ai commi 1 e 2 può essere realizzato in sopraelevazione, in contiguità o nell'ambito dell'area di pertinenza del fabbricato esistente. Gli ampliamenti in sopraelevazione degli edifici esistenti non configurano la fattispecie di nuova costruzione, al fine del calcolo delle distanze tra edifici ovvero dell'osservanza delle fasce di rispetto.

6. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici; l'ampliamento può essere realizzato anche ai sensi dell'articolo 1127 del codice civile.

7. In ogni caso gli interventi di cui al presente articolo devono essere effettuati nel rispetto del decreto ministeriale 14 gennaio 2008, relativo alla stabilità degli edifici e di ogni altra normativa tecnica, dei regolamenti edilizi e delle disposizioni del codice civile e delle leggi speciali, fatti salvi i diritti dei terzi.

8. È consentita la deroga ai regolamenti edilizi, relativa al rapporto di copertura, nei limiti di ampliamento indicati ai commi 1 e 2 e all'altezza massima, nel limite di agibilità dei sottotetti così come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera a), della legge regionale 18 luglio 2008, n. 25. È altresì consentita la deroga ai regolamenti edilizi relativa alle volumetrie degli edifici esistenti e di quelli in costruzione che abbiano

completato le strutture portanti come certificato dal direttore dei lavori, ai fini del superamento delle barriere architettoniche, nonché per apportare modifiche alle sistemazioni esterne già approvate, al fine di garantire una maggiore accessibilità, adattabilità e visitabilità dei piani seminterrati ed interrati di cui alla legge regionale 18 luglio 2008, n. 25.

9. Gli interventi di cui al presente articolo possono essere accompagnati anche dal mutamento della destinazione d'uso, totale o parziale, delle unità immobiliari interessate, a condizione che esso garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del decreto ministeriale n. 1444/1968 ed i parametri minimi imposti dalla legge.

10. Anche in zona agricola, in alternativa all'ampliamento degli edifici esistenti e di quelli in costruzione che abbiano completato la struttura, è consentito mutare la destinazione d'uso dei locali non destinati alla civile abitazione in destinazione d'uso residenziale, a condizione che detti locali abbiano caratteristiche tali da risultare idonei alla civile abitazione secondo quanto previsto dai regolamenti edilizi vigenti. Detta variazione di destinazione d'uso deve realizzarsi senza alcun aumento di volume edificato, a salvaguardia degli aspetti paesaggistici ed ambientali del territorio, ed a condizione che vengano eseguiti sull'edificio esistente – anche limitatamente ai locali interessati dalla variazione della destinazione d'uso – interventi atti a garantire la salubrità e la vivibilità dei locali ed a migliorare la prestazione energetica dell'edificio riducendo le dispersioni termiche in maniera sufficiente per passare dalla classe energetica obbligatoria a quella superiore ed a ridurre il consumo idrico.

11. In nessun caso i nuovi volumi da realizzare ai sensi del presente articolo possono eccedere complessivamente il limite di 300 metri cubi lordi per unità immobiliare destinata ad uso residenziale; resta salva la possibilità di avvalersi dell'asservimento, dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare contigua o appartenente allo stesso corpo di fabbrica.

Art. 3

(Interventi per favorire il rinnovamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente)

1. Per l'efficace perseguimento delle finalità di cui all'articolo 1, la Regione promuove la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, anche come sola struttura portante o in corso di demolizione e ristrutturazione, alla data del 29 giugno 2009.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, anche in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, che

prevedono aumenti fino al 35 per cento del volume esistente per gli edifici destinati ad uso residenziale e fino al 35 per cento della superficie coperta, per quelli adibiti ad uso diverso.

3. Gli interventi di cui al comma 2 possono determinare spostamenti rispetto all'area di sedime del fabbricato oggetto di demolizione, purché all'interno dello stesso lotto, per conseguire adeguamenti o miglioramenti rispetto alle previsioni e norme dello strumento urbanistico.

4. Le percentuali di cui al comma 2 possono essere elevate fino al 40 per cento nel caso di interventi che assicurino un equipaggiamento arboreo per una porzione non inferiore al 25 per cento del lotto interessato ovvero la costituzione di quinte arboree perimetrali.

5. Le percentuali di cui al comma 2 possono essere elevate fino al 50 per cento, nel caso in cui siano contemporaneamente rispettate le seguenti due condizioni:

a) le prestazioni energetiche globali dell'edificio, previste dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, e successive modificazioni, certificate con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, siano migliorate di tanto quanto basti per passare almeno alla classe C;

b) il 60 per cento dell'acqua calda sanitaria necessaria sia prodotta da fonti rinnovabili (pannelli termici solari, geotermia, generatori a biomassa, impiego di pompe di calore alimentate da fonti di energia rinnovabile, ecc.).

6. Gli interventi di cui al presente articolo possono essere accompagnati anche dal mutamento della destinazione d'uso, totale o parziale, delle unità immobiliari interessate, a condizione che esso garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del decreto ministeriale n. 1444/1968 ed i parametri minimi imposti dalla legge o al fine di consentire esercizi di vicinato e attività artigianali, entrambi nei limiti dimensionali definiti dall'articolo 4 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

7. La realizzazione degli interventi di demolizione del manufatto edilizio e la sua ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma nonché sulla medesima area di sedime non configura la fattispecie di nuova costruzione, al fine del calcolo delle distanze tra edifici ovvero dell'osservanza delle fasce di rispetto.

8. Gli Istituti autonomi case popolari possono avvalersi delle norme del presente articolo per interventi edilizi da realizzarsi su edifici anche parzialmente di propria competenza, costruiti con normative tecniche antecedenti alla classificazione sisma dei Comuni avvenuta nel 1981, usufruendo della percentuale di cui al comma 5. Agli Istituti autonomi case popolari e agli altri soggetti interessati possono essere concessi, sulle aree già destinate dagli strumenti urbanistici vigenti ad edilizia economica e popolare, sovvenzionata o convenzionata, aumenti ai limiti di

copertura, di altezza, di densità edilizia, quest'ultimo fino ad un massimo del 35 per cento dell'indice fissato, in variante al piano regolatore generale ed ai piani di fabbricazione previa deliberazione di consiglio comunale. Con la stessa deliberazione vengono fissati, in conformità alle normative vigenti, i rapporti massimi degli spazi pubblici, riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio.

Art. 4

(Interventi a favore del turismo e delle attività sportive)

1. Per incrementare i flussi turistici regionali, è consentito, per gli edifici di cui agli articoli 2 e 3, a coloro che hanno attivato o intendono svolgere attività ricettive, realizzare strutture sportive, anche non omologate, con annessi locali complementari.
2. Per coloro che svolgono o intendono svolgere attività connesse allo sport, è consentito realizzare strutture sportive, con annessi locali complementari, purché le strutture sportive siano omologate. Detti locali dovranno essere destinati esclusivamente a strutture funzionali all'attività sportiva offerta (spogliatoi, locali igienici, ecc.).
3. Il volume complessivo non potrà in alcun modo essere superiore ai 300 mc. dovrà essere realizzato secondo le tecniche antisismiche e secondo la buona pratica per la realizzazione di un edificio a basso consumo energetico.

Art. 5

(Interventi diretti a favorire la rimozione dell'amianto)

1. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 beneficiano di un'ulteriore premialità qualora i proprietari procedano alla rimozione o alla bonifica di tutti gli elementi in amianto presenti sulla copertura del fabbricato o all'interno dello stesso.
2. La premialità di cui al comma 1 è così computata:
 - a) nel caso di edifici ad uso residenziale, nel limite del volume aggiuntivo risultante dal calcolo del 10 per cento della superficie della copertura in amianto rimossa, moltiplicato per un'altezza fissa di metri 3;
 - b) nel caso di edifici adibiti ad altri usi, nel limite della superficie aggiuntiva pari al 10 per cento della superficie della copertura in amianto rimossa.

Art. 6

(Interventi straordinari per la realizzazione di edilizia sociale e ricettivo-complementare)

1. Nei Comuni sprovvisti di aree libere destinate all'edilizia economica o convenzionata o agevolata o che non ne dispongano in misura sufficiente, in via straordinaria è consentita la presentazione, da parte di imprese, di consorzi o di privati riuniti in cooperativa, di programmi costruttivi di nuove abitazioni, da destinare alle giovani coppie ed alle categorie sociali disagiate (cd. edilizia sociale), ai sensi del presente articolo.
2. I programmi costruttivi di cui al comma 1 sono localizzati, oltre che nelle zone e sottozone C ed F

(destinate a servizi), anche nelle zone agricole, ricomprese nei singoli territori comunali e vicine alle zone residenziali esistenti, mediante piani planovolumetrici, corredati da precise disposizioni volumetriche, tipologiche, formali, costruttive, comprensivi della verifica dei parametri urbanistici di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e con il limite volumetrico di 2 mc./mq. per le zone e sottozone C, e di 1,50 mc./mq. per le zone agricole, presentati da imprese, consorzi o privati riuniti in cooperativa, che saranno valutati ed approvati con la procedura del programma integrato di intervento, previa convocazione di conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni e integrazioni, alla quale partecipano tutti gli enti ed organi interessati previsti dalle normative in materia e dalle procedure di cui alla legge regionale 11 giugno 1999, n. 17.

3. I programmi costruttivi di cui al comma 1, ove riportino l'esito favorevole della conferenza di servizi, sono attuati mediante la presentazione di DIA di cui all'articolo 22, comma 3, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

4. Al fine di promuovere e rilanciare l'edilizia ricettiva complementare e l'edilizia turistico-residenziale, in via straordinaria, gli indici di cubatura già previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nei singoli territori comunali possono essere aumentati dalle amministrazioni comunali fino ad un massimo dello 0,6 mc./mq., anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, per quanto riguarda il rapporto di copertura, così come disposto dall'articolo 2, comma 8.

5. Le unità immobiliari all'interno di strutture turistico ricettive possono essere oggetto di frazionamento o di concessione del diritto di superficie o di qualsiasi altra forma di cessione a singoli ed associati, senza determinare mutamento della destinazione d'uso, a condizione che le parti comuni, le strutture mobili, le strutture commerciali e le strutture destinate a servizi restino nella gestione unitaria.

Art. 7

(Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici)

1. Non concorrono a formare cubatura o superficie coperta le pensiline e le tettoie realizzate o da realizzare nella misura strettamente necessaria, a servizio degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, finalizzate all'installazione di impianti ad essi funzionalmente connessi, solari o fotovoltaici, così come definiti dalla normativa vigente in materia.

2. Non concorrono a formare cubatura i volumi tecnici necessari ad adeguare le coperture esistenti alla funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare l'installazione dei pannelli solari o fotovoltaici. Parimenti non concorrono a formare cubatura i volumi necessari ad ospitare centrali termiche a biomassa. In ogni caso la sistemazione dei

volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

3. Le pensiline e le tettoie di cui al comma 1 sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte a denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22, commi 1 e 2, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001.

Art. 8

(Titolo edilizio e relativo procedimento)

1. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 sono realizzati previa denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22, commi 1 e 2, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001.
2. La denuncia di inizio attività deve essere presentata allo sportello unico o al competente ufficio del Comune, corredata dalla seguente documentazione:
 - a) attestazione del titolo di legittimazione;
 - b) relazione di asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la denuncia di inizio attività, con la quale attesta la sussistenza di tutte le condizioni cui la presente legge subordina la realizzazione dell'intervento;
 - c) elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigenti;
 - d) parere dell'autorità competente, ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, nel caso di intervento su immobile vincolato;
 - e) documenti previsti dalla Parte Seconda del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, qualora ne ricorrano i presupposti;
 - f) autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme di sicurezza ed a quelle igienico-sanitarie.
3. Entro il termine di trenta giorni deve essere rilasciata o negata, ove previsto, l'autorizzazione ambientale subdelegata ai Comuni ai sensi della legge regionale n. 16/1994. Decorso tale termine si applica il principio del silenzio assenso.
4. Per l'applicazione della presente legge, al fine di non vanificare gli obiettivi che la stessa intende raggiungere, quando necessario, la commissione sismica regionale rilascia il relativo parere nel termine massimo improrogabile di 60 giorni. Decorso inutilmente tale termine si applica il principio del silenzio assenso.
5. L'esecuzione dei lavori è in ogni caso subordinata agli adempimenti previsti dall'articolo 90, comma 9, lettera c), del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).
6. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica di cui al comma 2, lettera b), nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al Comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere

aggiuntivo per il committente.

7. Le istanze possono essere trasmesse al Comune, ove possibile, con modalità telematica, tramite il sistema di gestione del procedimento del Comune medesimo o, in alternativa, tramite posta elettronica certificata.

Art. 9

(Oneri)

1. Per gli interventi di cui all'articolo 2 il contributo del costo di costruzione, ove dovuto, è commisurato a quello spettante per il solo ampliamento, ridotto del 20 per cento.
2. Il contributo del costo di costruzione dovuto per gli interventi di cui all'articolo 3 è determinato in ragione del 60 per cento per la parte eseguita in ampliamento.
3. È dovuto per intero il contributo per gli oneri di urbanizzazione per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui all'articolo 2, commi 9 e 10, ed all'articolo 3, comma 6.
4. I Comuni possono stabilire ulteriori riduzioni del contributo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, ove applicabili.
5. Le riduzioni del contributo del costo di costruzione disciplinate dai commi precedenti sono applicate anche agli interventi conformi alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, qualora abbiano le medesime caratteristiche degli interventi disciplinati negli articoli 2 e 3.
6. Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 sussiste l'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dalla normativa vigente, per la parte ampliata e per le modifiche di destinazione d'uso. Nell'ipotesi di cui all'articolo 2, qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancanza di spazi idonei di assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma calcolata secondo il costo di costruzione per edilizia residenziale pubblica agevolata, recepito dalla Regione, per metro quadrato di spazio dei parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune.
7. Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3, ove dovuto, vi è l'obbligo di provvedere al reperimento delle aree da destinare a standard nella misura minima disposta dal decreto ministeriale n. 1444/1968, per la sola parte ampliata. Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancanza di spazi idonei di assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma calcolata in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area interessata dall'intervento. La relativa somma deve essere destinata alla realizzazione, da parte del Comune, delle infrastrutture di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968.

Art. 10

(Elenchi)

1. I Comuni provvedono ad istituire l'elenco degli

interventi realizzati ai sensi degli articoli 2 e 3 per evitare che, mediante interventi successivi, siano superati i limiti previsti dagli stessi articoli.

Art. 11

(Ambito di applicazione)

1. Le denunce di inizio attività di tutti gli interventi di cui alla presente legge devono essere presentate entro 24 mesi dal termine di cui all'articolo 18.
2. Le disposizioni di cui alla presente legge, fatto salvo quanto previsto ai successivi commi, si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di tutela, a condizione che gli interventi siano espressamente autorizzati dall'autorità competente alla relativa tutela, in conformità della normativa statale, regionale o degli strumenti urbanistici e territoriali, salvo il caso di inadempienza di cui all'articolo 8, comma 3, per il quale l'interessato può richiedere direttamente l'autorizzazione ambientale alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Molise. In questo caso l'autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza sostituisce anche quella subdelegata ai Comuni ai sensi della legge regionale n. 16/1994.
3. I Comuni, con motivata deliberazione del consiglio comunale da assumere entro il termine perentorio di sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, possono escludere l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 2, 3 e 6 in relazione a singole zone urbanistiche del proprio territorio sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale. Con la stessa deliberazione i consigli comunali possono individuare ambiti di aree degradate da riqualificare e da assoggettare a piani esecutivi nei quali gli interventi possono essere favoriti con le premialità fissate nell'articolo 3 purché vengano reperite, individuate per intero e gratuitamente cedute al Comune le aree per standard così come imposte dal decreto ministeriale n. 1444/1968, oltre alla previsione della corretta viabilità principale. Negli stessi ambiti, il Comune, compatibilmente con i propri programmi costruttivi e su richiesta dei proprietari, può disporre di riservare una percentuale del 20 per cento della nuova volumetria ad edilizia convenzionata con le conseguenti ulteriori agevolazioni previste dalla legislazione vigente in materia. In tali ambiti gli ampliamenti consentiti dalla presente legge possono essere realizzati con corpi edilizi separati purché conformi ai parametri dettati dallo strumento urbanistico.
4. Non può essere riconosciuto alcun aumento di volume o di superficie nei centri storici, ai fabbricati anche parzialmente abusivi, non sanabili e soggetti all'obbligo della demolizione così come agli edifici che sorgono su aree dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo o dallo strumento urbanistico.
5. Nel caso di edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate a uso pubblico, gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 6 e 7 sono subordinati allo specifico

assenso dell'ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo.

6. La presente legge non può derogare alle disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali.

7. È fatto salvo quanto stabilito dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per gli immobili aventi valore culturale o paesaggistico.

Art. 12

(Interventi per favorire l'edilizia scolastica e l'edilizia delle strutture sanitarie pubbliche)

1. Al fine di accelerare il conseguimento della qualità e della sicurezza degli immobili scolastici, nonché al fine di garantire in maniera ottimale il diritto allo studio, è consentito il mutamento di destinazione d'uso, attuato anche con esecuzione di opere edilizie, di immobili realizzati in conformità allo strumento urbanistico comunale aventi caratteristiche antisismiche e di sicurezza, adeguati o da adeguare al decreto ministeriale del 14 gennaio 2008 ed al superamento delle barriere architettoniche ed aventi caratteristiche strumentali tali da poter essere destinati a scuole, a casa dello studente o a strutture sanitarie pubbliche.
2. La Regione, d'intesa con gli enti interessati, può promuovere sui cespiti e sulle aree destinate dallo strumento urbanistico a scuola un programma di interventi di cui agli articoli 2 e 3. Detti interventi possono essere attuati anche con il ricorso agli istituti di cui agli articoli 53, comma 6, e 153 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modifiche ed integrazioni, della disciplina degli accordi di programma di cui alla legge regionale n. 17/1999 o di altri istituti negoziali previsti dalla normativa vigente.
3. Gli interventi di cui all'articolo 3, che interessano cespiti immobiliari che complessivamente eccedano i 20.000 metri cubi, sono autorizzati ad una ulteriore premialità in cubatura fino al 20 per cento, a condizione che la stessa sia destinata a finanziare interventi per il conseguimento delle finalità di realizzazione ex-novo o di adeguamento sismico di immobili scolastici o case dello studente, anche attraverso il cofinanziamento tra enti e l'attivazione del percorso degli accordi di programma di cui alla legge regionale n. 17/1999.
4. Gli interventi di cui all'articolo 3 che interessano cespiti immobiliari di proprietà pubblica sono autorizzati ad un ulteriore incremento di cubatura fino al 50 per cento, a condizione che lo stesso sia destinato a realizzare interventi per il conseguimento delle finalità di realizzazione ex-novo o di adeguamento sismico di immobili scolastici o case dello studente, anche attraverso il cofinanziamento tra enti e l'attivazione del percorso degli accordi di programma di cui alla legge regionale n. 17/1999.
5. Tutti gli interventi di edilizia pubblica devono prevedere il risparmio idrico, con il rispetto di

salvaguardia igienico-sanitario.

Art. 13

(Disciplina del mutamento di destinazione degli immobili)

1. Il mutamento di destinazione d'uso, connesso alla realizzazione di opere edilizie, è soggetto al titolo abilitativo previsto per gli interventi ai quali è connesso, la cui disciplina è lasciata alle amministrazioni comunali competenti.
2. Il mutamento di destinazione d'uso di immobili edificati conformemente allo strumento urbanistico, non connesso alla realizzazione di opere edilizie e che non comporti trasformazione dell'aspetto esteriore e la realizzazione di volumi e superfici, è soggetto a denuncia di inizio attività (DIA) ed è sempre ammesso quando:
 - a) intervenga indifferentemente tra le destinazioni residenziali, direzionali, ricettive e commerciali;
 - b) restino assicurate le quantità minime di spazi pubblici riservate alle attività collettive, a verde pubblico, a parcheggi previsti per la nuova destinazione dal decreto ministeriale n. 1444/1968 e dallo strumento urbanistico vigente nel Comune interessato dall'intervento.
3. Il Comune, qualora nei tempi di cui alla DIA accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard dell'area o edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, può, alternativamente, o accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'amministrazione una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinare in base ai costi medi di esproprio applicati nell'ultimo triennio all'interno dell'area oggetto del mutamento d'uso. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal Comune per implementare la dotazione di standard.

Art. 14

(Recupero degli insediamenti abusivi)

1. I Comuni, entro il termine di 120 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, dovranno obbligatoriamente approvare la disciplina per il recupero urbanistico degli insediamenti edilizi abusivi perimetrali in ottemperanza ai criteri stabiliti dall'articolo 5 della legge regionale 14 maggio 1985, n. 17, approvando le varianti di cui agli articoli 10, 11 e 12 della medesima legge regionale e classificando le

aree perimetrali come zone omogenee di tipo B e C di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, in base alle caratteristiche dell'insediamento stesso.

Art. 15

(Completamento delle opere di cui alla legge regionale 4 agosto 1998, n. 14)

1. Le varianti relative agli interventi costruttivi approvati ai sensi della legge regionale 4 agosto 1998, n. 14, e successive modifiche ed integrazioni, sono definitive.
2. Ai sensi dell'articolo 15 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, per il completamento degli interventi di cui al comma 1 i Comuni rilasciano, a richiesta dell'interessato, per la parte non eseguita, il relativo permesso di costruire.
3. La durata del vincolo di destinazione d'uso dell'immobile previsto dalla legge di cui al comma 1 inizia a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori.

Art. 16

(Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, degli interventi edilizi, delle destinazioni d'uso degli immobili)

1. Ai fini della presente legge si fa riferimento, per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444; al decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n. 610, ed al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 17

(Modifica dell'art. 2 della legge regionale n. 16/1994)

1. La lettera i) dell'articolo 2 della legge regionale 12 settembre 1994, n. 16, è sostituita dalla seguente: "i) i pareri di cui all'art. 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, qualora vi sia aumento di volumetria".

Art. 18

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Molise. L'efficacia degli articoli 2 e 3 è differita al sessantesimo giorno successivo a quello di pubblicazione della legge.
La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Molise.

Ulteriore documentazione

[Legge regionale 11 dicembre 2013 n. 24](#) Proroga del termine della legge regionale 11 dicembre 2009, n. 30 (Intervento regionale straordinario volto a rilanciare il settore edilizio, a promuovere le tecniche di bioedilizia e l'utilizzo di fonti di energia alternative e rinnovabili, nonché a sostenere l'edilizia sociale da destinare alle categorie svantaggiate e l'edilizia scolastica)

[Legge regionale 26 gennaio 2012 n. 2](#) "Legge finanziaria regionale 2012"

[Legge regionale 09 settembre 2011 n. 21](#) Disposizioni modificative della legge regionale 11 dicembre 2009, n. 30 (Intervento regionale straordinario volto a rilanciare il settore edilizio, a promuovere le tecniche di bioedilizia e l'utilizzo di fonti di energia alternative e rinnovabili, nonché a sostenere l'edilizia sociale da destinare alle categorie svantaggiate e l'edilizia scolastica)

[Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70](#) Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia (DL Sviluppo)

[Legge regionale 12 febbraio 2010 n. 6](#) Modifiche alla legge regionale 11 dicembre 2009, n. 30, ad oggetto: "Intervento regionale straordinario volto a rilanciare il settore edilizio, a promuovere le tecniche di bioedilizia e l'utilizzo di fonti di energia alternative e rinnovabili, nonché a sostenere l'edilizia sociale da destinare alle categorie svantaggiate e l'edilizia scolastica"

[Legge regionale 01 febbraio 2011 n. 2](#) Legge finanziaria 2011

[Legge regionale del 22 gennaio 2010 n. 3](#) "Legge finanziaria regionale 2010"

[Decreto Legislativo del 29 dicembre 2006 n. 311](#) "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia"

[Legge del 17 agosto 1942 n. 1150](#) "Legge urbanistica"

[Decreto Ministeriale del 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 pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765"

[Decreto Pres. Repubblica del 16 settembre 1996 n. 610](#) "Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, concernente il regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada"

[Decreto Pres. Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380](#) "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia"

[Legge regionale del 18 luglio 2008 n. 25](#) "Interventi per il recupero dei sottotetti, dei locali interrati e seminterrati dei porticati"

[Decreto Legislativo del 31 marzo 1998 n. 114](#) “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art.4, comma 4, della Legge 15.3.1997, n.59.

Per aggiornamenti in tempo reale consulta:

[Speciale Piano Casa Molise](#)

La presente guida è frutto di una elaborazione della legge regionale curata dalla redazione di Edilportale.com
Edilportale declina ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze in essa contenuti