

Guida al PIANO CASA della Regione CAMPANIA



(aggiornata a gennaio 2013)

SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	pag. 3
IL PIANO CASA IN CAMPANIA.....	pag. 4
EDIFICI RESIDENZIALI, Ampliamento volumetrico.....	pag. 6
EDIFICI RESIDENZIALI, Demolizione e ricostruzione.....	pag. 8
EDIFICI NON RESIDENZIALI.....	pag. 10
RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE URBANE DEGRADATE.....	pag. 11
DISPOSIZIONI PER LA SEMPLIFICAZIONE E LA SICUREZZA.....	pag. 12
ESCLUSIONI.....	pag. 14
COME APPLICARE IL PIANO CASA.....	pag. 16
NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	pag. 18

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.

PIANO CASA: 2 ANNI DOPO

Le norme regionali in molti casi sono state via via modificate per ovviare agli scarsi risultati raggiunti in termini di interesse e domande presentate. Da ultimo, il Decreto Legge Sviluppo, approvato a maggio 2011, ha chiesto alle Regioni di approvare nuove norme per incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio e la riqualificazione delle aree urbane degradate attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con premio di cubatura, cambi di destinazione d'uso, delocalizzazioni e modifiche alla sagoma necessarie all'armonizzazione architettonica.

IL PIANO CASA IN CAMPANIA

La **Legge regionale del 28 dicembre 2009 n. 19 “Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa”** è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale n.80 del 29 dicembre 2009.

La norma prevede interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione sugli edifici residenziali, da effettuare in deroga a strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti.

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.

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, con un investimento minore rispetto all’acquisto di una nuova casa.

L’obiettivo è raggiungibile con la semplificazione delle procedure e il ricorso generalizzato alla **Dia**, Denuncia di inizio attività, o in alternativa al **permesso di costruire**. 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. Dopo la prima versione, scaduta il 30 giugno 2011, la Legge Regionale 1/2011, approvata per stimolare un maggiore interesse nei privati, proroga il termine per la presentazione delle domande all’11 luglio 2012. Il termine è stato nuovamente prorogato dalla LR40/2012 all’**11 gennaio 2014**.

L’applicazione della legge si articola in quattro livelli:

- **Ampliamento degli edifici residenziali**, consentito fino al 20% della volumetria esistente;
- **Demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali**, che beneficia di un premio di cubatura fino al 35%;
- **Riqualificazione e cambi di destinazione d’uso** sugli **edifici non residenziali** che non incidano sulla sagoma;
- **Riqualificazione delle aree urbane degradate**, attuabile con un bonus volumetrico fino al 50% per le demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni urbanistiche o con interventi di sostituzione edilizia a parità di cubatura esistente.

Piano Casa Campania in sintesi

Edifici	Ampliamento	Demolizione e ricostruzione	Titolo abilitativo	Esclusioni	Termine per le istanze
Residenziali	20%	35%	Dia Permesso di costruire	-centri storici -aree inedificabili -aree a rischio idrogeologico	11 gennaio 2014
Non residenziali	Riqualificaz. Cambi d'uso		Dia Permesso di costruire	-edifici abusivi -parchi -zone di rischio vulcanico -aree vincolate	

EDIFICI RESIDENZIALI

Ampliamento volumetrico

Aumenti di cubatura previsti dalla legge

In deroga agli strumenti urbanistici vigenti, è consentito, per uso abitativo, l'ampliamento fino al **20%** della volumetria esistente di edifici residenziali uni-bifamiliari, edifici di volumetria non superiore ai 1500 metri cubi e edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale sottotetto.

Non è necessario che gli edifici siano ultimati. Gli interventi sono ammessi anche sugli immobili regolarmente autorizzati ma non ancora terminati entro l'11 gennaio 2011, data di entrata in vigore della legge.

In **zona agricola**, l'ampliamento è ammesso a condizione che almeno il 20% sia destinato ad uso agricolo. È inoltre possibile il cumulo della volumetria di più edifici ricadenti nell'ambito fondiario unitario formato da particelle contigue che, alla data di entrata in vigore della legge, devono risultare di proprietà del richiedente.

Sono consentiti anche i cambi di destinazione per uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo o per attività connesse allo sviluppo dell'azienda agricola.

Per incrementare l'attività agricola è poi consentita la costruzione di nuovi edifici a uso produttivo nella misura massima di 0,03 mc/mq.

Vincoli e modalità di applicazione degli interventi

L'ampliamento è consentito sugli edifici a destinazione residenziale prevalente, la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo.

La **prevalenza dell'uso residenziale** è determinata nella misura minima del 55% del volume esistente dell'intero edificio. Fuori dalle zone agricole e produttive è determinata nella misura minima del 70%.

Non devono essere conteggiati come ampliamento i volumi tecnici, i collegamenti verticali e gli spazi necessari a garantire il risparmio energetico.

Per gli edifici a prevalente destinazione residenziale è consentito, in alternativa all'ampliamento, la **modifica di destinazione d'uso** da non residenziale a fino al 20%.

Allo stesso tempo, però, gli ampliamenti non possono modificare la **destinazione d'uso** degli edifici interessati. Una volta realizzati gli interventi, la destinazione d'uso può essere modificata solo dopo cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Gli interventi devono attenersi al rispetto delle **distanze minime** e delle **altezze massime** dei fabbricati ed essere effettuati in conformità alla normativa sulle **costruzioni in zona sismica**.

È obbligatorio l'utilizzo di **materiali eco-compatibili** e di tecniche costruttive che garantiscano prestazioni energetico-ambientali conformi alle norme vigenti. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori.

Gli ampliamenti non possono essere realizzati sugli edifici residenziali privi del relativo **accatastamento** o per i quali al momento della richiesta dell'ampliamento non sia in corso la procedura di accatastamento.

Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare **Durc**, Documento unico di regolarità contributiva. In caso contrario non è certificata l'agibilità, come previsto dall'articolo 25 del Dpr 380/2001.

Gli interventi sono **cumulabili** con gli ampliamenti eventualmente consentiti dagli strumenti urbanistici comunali sugli stessi edifici.

Titoli abilitativi

Per la realizzazione dei lavori sono necessari la **Dia** o il **permesso di costruire**, da presentare o richiedere nel termine di diciotto mesi dall'entrata in vigore della legge, cioè entro l'**11 gennaio 2014**.

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.

Il **Permesso di costruire** è un provvedimento amministrativo formale cartaceo con numero e data che autorizza l'attività di trasformazione del territorio, in conformità alla pianificazione.

L'efficacia del titolo edilizio è subordinata alla valutazione della sicurezza dell'intero stabile, che prima dell'intervento deve dotarsi di un **fascicolo di fabbricato**, contenente gli esiti della valutazione della sicurezza, il certificato di collaudo e gli aggiornamenti delle informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico e geologico.

EDIFICI RESIDENZIALI

Demolizione e ricostruzione

Aumenti di cubatura previsti dalla legge

Il Piano Casa, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, consente interventi di demolizione e ricostruzione con un premio volumetrico fino al **35%** da realizzarsi all'interno dell'area di proprietà del soggetto richiedente nella quale l'edificio esistente è ubicato.

In **zona agricola**, la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione è ammessa a condizione che almeno il 20% sia destinato ad uso agricolo. È inoltre possibile il cumulo della volumetria di più edifici ricadenti nell'ambito fondiario unitario formato da particelle contigue che, alla data di entrata in vigore della legge, devono risultare di proprietà del richiedente.

Le aree libere dopo la demolizione devono essere oggetto di ripristino ambientale prima che il nuovo edificio venga costruito.

Per incrementare l'attività agricola è poi consentita la costruzione di nuovi edifici a uso produttivo nella misura massima di 0,03 mc/mq.

Vincoli e modalità di applicazione degli interventi

Gli ampliamenti sono ammessi sugli edifici a destinazione prevalentemente abitativa, la cui parte restante sia compatibile con l'utilizzo residenziale, situati in aree urbanizzate all'esterno di quelle dichiarate a pericolosità idraulica o a rischio frana e vulcanico.

Gli interventi non possono modificare la **destinazione d'uso** prevalente.

Per gli edifici residenziali e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'aumento dopo un intervento di demolizione e ricostruzione, non può essere modificata la **destinazione d'uso** se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il numero delle **unità immobiliari** residenziali originariamente esistenti può variare, purché le eventuali unità immobiliari aggiuntive abbiano una superficie utile non inferiore a 60 metri quadrati.

Gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle **distanze minime** e delle **altezze massime** dei fabbricati previste dal DM 1444/1968.

Per la realizzazione dei lavori è obbligatorio l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali eco-compatibili, in grado di garantire le **prestazioni energetico-ambientali** previste dalla normativa vigente. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori.

Una volta finito, il manufatto deve essere conforme alle norme sulle costruzioni in **zona sismica**.

Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare **Durc**, Documento unico di regolarità contributiva. In caso contrario non è certificata l'agibilità, come previsto dall'articolo 25 del Dpr 380/2001.

In generale, non si possono effettuare interventi di demolizione e ricostruzione sugli edifici realizzati in assenza o **difformità del titolo abilitativo**.

Il divieto di sostituzione edilizia si estende anche agli edifici residenziali privi del relativo **accatastamento** o per i quali al momento della richiesta dell'ampliamento non sia in corso la procedura di accatastamento.

Gli interventi sono **cumulabili** con gli ampliamenti eventualmente consentiti dagli strumenti urbanistici comunali sugli stessi edifici.

Titoli abilitativi

Per la realizzazione dei lavori sono necessari la **Dia** o il **permesso di costruire**, da presentare o richiedere nel termine di diciotto mesi dall'entrata in vigore della legge, cioè entro l'11 gennaio 2014.

L'efficacia del titolo edilizio è subordinata alla valutazione della sicurezza dell'intero stabile, che prima dell'intervento deve dotarsi di un **fascicolo di fabbricato**, contenente gli esiti della valutazione della sicurezza, il certificato di collaudo e gli aggiornamenti delle informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico e geologico.

EDIFICI NON RESIDENZIALI

In base al nuovo Piano Casa, sugli **edifici produttivi, commerciali e turistici** regolarmente assentiti, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, è ammessa la realizzazione di opere interne finalizzate all'uso di volumi esistenti, alla riqualificazione o all'adeguamento.

Sono consentiti in questo caso i cambi di destinazione d'uso.

Gli interventi sono possibili su unità immobiliari non più grandi di 500 metri quadri.

I lavori non devono incidere sulla sagoma e sui prospetti dell'edificio, né possono creare unità immobiliari successivamente frazionabili.

RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE URBANE DEGRADATE

Il Piano Casa prevede anche misure per la soluzione del disagio abitativo, determinato dalla carenza di alloggi, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso la promozione dello sviluppo sostenibile e la valorizzazione del tessuto urbano, utile per il miglioramento delle economie locali e l'integrazione sociale.

Le Amministrazioni comunali individuano, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, anche su proposta di proprietari singoli o riuniti in consorzio, ambiti in cui la trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione di aree o immobili da destinare a **edilizia residenziale sociale**, oltre che alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi, come previsto dal DM 1444/1968. Con questa finalità devono essere privilegiate le aree in cui si sono verificate **occupazioni abusive**.

Al fine di favorire la sostituzione e l'adeguamento integrale edilizio ai criteri costruttivi di sostenibilità nelle aree urbane da riqualificare, anche in variante e in deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito l'aumento entro il limite del **50%** sugli edifici residenziali pubblici.

Per gli **immobili dismessi**, in deroga agli strumenti urbanistici, ma nel rispetto del DM 1444/1968, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambio di destinazione d'uso, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al 30% da destinare a edilizia sociale.

La volumetria derivante dalla sostituzione edilizia può essere destinata a edilizia abitativa, uffici in misura non superiore al 10%, esercizi di vicinato e botteghe artigiane. Se l'intervento di sostituzione riguarda immobili già adibiti ad attività industriali, artigianali, distribuzione o allevamento, queste attività devono risultare cessate e non produrre reddito almeno dall' 11 gennaio 2008, cioè 3 anni prima dell'entrata in vigore della legge.

Per le industrie inquinanti o per quelle non compatibili con le attività residenziali limitrofe, la sostituzione edilizia è consentita a condizione della preventiva delocalizzazione dell'azienda secondo un adeguato piano urbanistico.

Nelle **aree urbanizzate**, per edifici non superiori a 10mila metri cubi, destinati prevalentemente ad uffici, residenze o alloggi di servizio che non abbiano goduto dei benefici contributivi, è consentito, in deroga agli strumenti urbanistici, il mutamento di destinazione d'uso a fini abitativi con una previsione a edilizia convenzionata in misura non inferiore al 20%. Le disposizioni si applicano anche alle residenze turistico-alberghiere, a condizione che la quota destinata ad edilizia residenziale sociale sia superiore al 35%.

E' consentito il recupero, mediante intervento di ricostruzione in sito, di **edifici diruti e ruderi**, purchè preesistenti all'11 gennaio 2011, data di entrata in vigore della legge. Il manufatto finale deve essere destinato a edilizia residenziale.

DISPOSIZIONI PER LA SEMPLIFICAZIONE E LA SICUREZZA

La legge regionale sul Piano Casa prevede lo snellimento delle procedure burocratiche. Viene infatti modificata la **L.R. urbanistica 16/2004**. Tra l'adozione dei sistemi di pianificazione e la loro entrata in vigore, la realizzazione di interventi in contrasto coi piani e l'approvazione di strumenti sotto ordinati non compatibili sono sospese per un periodo non superiore a 12 mesi dall'adozione del piano e a 4 mesi dall'adozione delle varianti.

Termini più veloci sono fissati anche per i **Comuni**, i cui margini di azione scendono da 60 a 40 giorni.

Per i **sottotetti** realizzati entro l'entrata in vigore della legge, sono applicabili gli effetti della L.R. 15/2000 recante norme per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti e della L.R. 19/2001 sulle procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio di interventi sostitutivi, l'individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività, l'approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del programma pluriennale di attuazione e i parcheggi pertinenziali.

Per i fabbricati adibiti ad **attività manifatturiere**, industriali ed artigianali, situati nelle aree destinate ai piani di insediamento produttivo, già realizzati o in corso di realizzazione entro l'11 gennaio 2011, e per diciotto mesi a decorrere dalla stessa data, il rapporto di copertura massimo, indicato dalla L.R. 7/1998 e 15/2005, è elevabile da 0,50 a 0,60 e tale variazione non costituisce variante allo strumento urbanistico.

Per promuovere gli interventi, i Comuni possono adottare, anche in deroga ai propri strumenti urbanistici vigenti, il rapporto di copertura massimo per la realizzazione dei piani di insediamenti produttivi come previsto dalla LR 7/1998.

Il Piano Casa modifica anche la **L.R. 9/1983** sull'esercizio delle funzioni regionali in materia di difesa del territorio dal rischio sismico.

Prevista la **denuncia dei lavori**, finalizzata a ottenere l'autorizzazione sismica o il deposito sismico. Nel procedimento per il **deposito sismico** il competente Settore provinciale del Genio Civile svolge un'istruttoria riguardante la correttezza amministrativa della denuncia dei lavori. In quello per l'**autorizzazione sismica** verifica la correttezza delle impostazioni progettuali in relazione alle norme tecniche vigenti.

In tutte le zone sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, l'inizio dei lavori è subordinato al rilascio dell'autorizzazione sismica. Nelle zone classificate a bassa sismicità, invece, i lavori possono iniziare dopo che il competente Settore provinciale del Genio Civile ha attestato l'avvenuto e corretto deposito sismico. Un'eccezione è costituita da edifici di interesse strategico, infrastrutture funzionali alle finalità di Protezione Civile, edifici e infrastrutture di interesse regionale, sopraelevazioni e abitati dichiarati da consolidare, che anche nelle zone di bassa sismicità sono sempre sottoposti ad autorizzazione sismica.

Per l'istruttoria e la conservazione dei progetti di lavori è prevista la corresponsione di un **contributo** indicato con delibera della Giunta regionale. Sono esenti le denunce di lavori necessari per riparare danni derivanti da eventi calamitosi, come indicato dalla L. 225/1992, che ha istituito il Servizio nazionale di Protezione Civile. I contributi versati alimentano un apposito fondo che garantisce lo svolgimento delle attività di difesa del territorio dal rischio sismico anche in outsourcing.

Nelle aree a **rischio idrogeologico molto elevato** e nella **zona rossa a rischio eruzione del Vesuvio**, è incentivata la delocalizzazione, nell'ambito dello stesso comune o in altri comuni limitrofi degli edifici residenziali contenenti unità abitative destinate a prima casa. I proprietari degli edifici che dimostrano la condizione di pericolosità possono richiedere di realizzare, al di fuori di queste aree, una volumetria aggiuntiva pari al volume dell'unità abitativa destinata a prima casa incrementato fino ad un massimo del 35%. Il richiedente provvede, previa stipula di apposita convenzione, alla demolizione dell'intero edificio e al ripristino ambientale delle aree di pertinenza nonché al loro trasferimento nel patrimonio indisponibile del comune, prima della conclusione dei lavori di costruzione del nuovo immobile. Le aree saranno gravate da vincoli di inedificabilità.

In caso di unità abitative da delocalizzare per le quali è stata presentata istanza di condono edilizio, la volumetria aggiuntiva è concessa solo se le stesse sono suscettibili di sanatoria.

ESCLUSIONI

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

Sono infatti esclusi dalle misure della legge regionale gli edifici che al momento della presentazione della Dia o della richiesta del permesso di costruire risultano:

- Realizzati in **assenza o difformità del titolo abilitativo**, per i quali non sia stata ancora rilasciata concessione in sanatoria;
- Privi del relativo **accatastamento**;
- Collocati all'interno di **centri storici** o in zone ad essi assimilabili, ad eccezione degli immobili realizzati o ristrutturati negli ultimi cinquanta anni non rientranti in altri casi di esclusione;
- Definiti di **valore storico**, culturale e architettonico ai sensi del d.lgs 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- Ricadenti in aree di **inedificabilità assoluta** o nelle zone sottoposte a vincoli di difesa delle coste marine, lacuali, fluviali;
- Situati in zone vincolate a tutela e interesse della **difesa militare** e interna;
- Collocati in **parchi nazionali** o riserve naturali. La nuova versione del Piano Casa fa però salvi gli ampliamenti in zona B;
- Ricadenti in aree dichiarate a pericolosità idraulica o geomorfologica dai piano di bacino ai sensi della L. 183/2009, recante norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo;
- Situati nella zona rossa di rischio vulcanico, individuata dalla L.R. 21/2003 "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area Vesuviana";

Gli interventi di **sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente**, consentiti nelle aree degradate, anche con cambiamento di destinazione d'uso, sugli immobili dismessi con dimensione di lotto non superiore a quindicimila metri quadrati, che prevedano la realizzazione di una quota non inferiore al 30% di alloggi di edilizia sociale, non si applicano nelle zone agricole non urbanizzate, nelle Aree di sviluppo industriale (ASI) e nei Piani di insediamenti produttivi (PIP).

Ulteriori limiti sono stati fissati dai **Comuni**, che fino al primo marzo, in base alle singole specificità territoriali, hanno avuto la possibilità di deliberare l'esclusione di determinate aree o tipologie di immobili dall'applicazione del Piano Casa.

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 19/2009, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n.80 del 29 dicembre 2009. Per la realizzazione degli interventi la norma prevede il ricorso alla Dia o al permesso di costruire.

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 all'**11 gennaio 2014** 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. L'Amministrazione comunale entro 60 giorni può controllare il progetto, sospendere i lavori, chiedere modifiche o il ripristino della situazione preesistente.

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

In alternativa a questo procedimento, nel caso in cui la realizzazione dell'intervento sia subordinata al rilascio del **permesso di costruire**, il proprietario dell'immobile o il progettista abilitato deve presentare domanda al Comune o allo Sportello Unico per l'edilizia.

Alla richiesta devono essere allegati una attestazione concernente il titolo di legittimazione, gli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie.

Il Comune o lo sportello unico per l'edilizia comunica entro dieci giorni il nominativo del responsabile del procedimento, che entro **60 giorni** cura l'istruttoria, acquisisce i pareri degli uffici comunali e, ove previsto, della commissione edilizia, e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una **proposta di provvedimento**, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento qualora ritenga necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può richiederle nello stesso termine dei **60 giorni**, illustrandone le ragioni. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.

Se per la realizzazione dell'intervento è necessario acquisire atti di assenso di altre amministrazioni, il Comune o lo sportello unico per l'edilizia, convoca entro 60 giorni una **conferenza di servizi**.

Il **provvedimento finale** è adottato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale o dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento o dall'esito della conferenza dei servizi. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati e al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

Il termine dei 60 giorni può essere raddoppiato nei Comuni con più di 100 mila abitanti per progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione del responsabile del procedimento, da assumersi entro quindici giorni dalla presentazione della domanda.

Il proprietario dell'immobile è tutelato dall'inerzia delle Amministrazioni perché l'infruttuosa decorenza dei termini per il rilascio del richiesto titolo abilitativo, costituisce il presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Riportiamo di seguito il testo integrale della Legge Regionale 19/2009 per il rilancio del settore edilizio, nonché le maggiori norme di settore.

Legge regionale del 28 dicembre 2009 n. 19 “Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa”

Art. 1

Obiettivi della legge

1. La presente legge è finalizzata:

- a) al contrasto della crisi economica e alla tutela dei livelli occupazionali, attraverso il rilancio delle attività edilizie nel rispetto degli indirizzi di cui alla legge regionale 13 ottobre 2008, n.13 (Piano territoriale regionale), e al miglioramento della qualità architettonica ed edilizia;
 - b) a favorire l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile ed al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente e del suo sviluppo funzionale nonché alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico;
 - c) a incrementare, in risposta anche ai bisogni abitativi delle famiglie in condizioni di particolare disagio economico e sociale, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica e privata anche attraverso la riqualificazione di aree urbane degradate o esposte a particolari rischi ambientali e sociali assicurando le condizioni di salvaguardia del patrimonio storico, artistico, paesaggistico e culturale;
 - d) all'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. A questi fini sono disciplinati interventi di incremento volumetrico e di superfici coperte entro i limiti di cui agli articoli successivi e interventi di riqualificazione delle aree urbane degradate di cui all'articolo 7, da attuare con procedure amministrative semplificate e sempre nel rispetto della salute, dell'igiene e della sicurezza dei luoghi di lavoro.

Art. 2

Definizioni

1. Ai fini della presente legge si fa riferimento alle seguenti definizioni:

- a) per **aree urbane degradate** si intendono quelle compromesse, abbandonate, a basso livello di naturalità, dismesse o improduttive in ambiti urbani ed in territori marginali e periferici in coerenza al Piano territoriale regionale (PTR) di cui alla legge regionale 13/2008;
- b) per **edifici residenziali** si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente nonché gli edifici rurali anche se destinati solo parzialmente ad uso abitativo;
- c) la prevalenza dell'uso residenziale fuori dall'ambito delle zone agricole e produttive è determinata nella

misura minima del settanta per cento dell'utilizzo dell'intero edificio;

d) per **superficie lorda** dell'unità immobiliare si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascuna unità il cui volume, fuori terra, abbia un'altezza media interna netta non inferiore a metri 2,40;

e) per volumetria esistente si intende la volumetria lorda già edificata ai sensi della normativa vigente alla data di entrata in vigore della presente legge;

f) la **volumetria lorda** da assentire non comprende le cubature, da definirsi con linee guida nel termine perentorio di trenta giorni, necessarie a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia;

g) per aree urbanizzate si intendono quelle dotate di opere di urbanizzazione primaria;

h) per **distanze minime** e **altezze massime** dei fabbricati si intendono quelle previste dagli strumenti urbanistici generali o, in assenza, quelle definite dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra 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'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n.765).

Art. 3

Casi di esclusione

1. Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5 e 7 non possono essere realizzati su edifici che al momento della presentazione della Denuncia di inizio di attività di edilizia (DIA) o della richiesta del permesso a costruire risultano:

- a) realizzati in assenza o in difformità al titolo abitativo;
- b) collocati all'interno di zone territoriali omogenee di cui alla lettera A) dell'articolo 2 del decreto ministeriale n.1444/1968 o ad esse assimilabili così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali;
- c) definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, ivi compreso il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della

legge 6 luglio 2002, n.137), dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;

d) collocati nelle aree di inedificabilità assoluta ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali, ivi compreso il decreto legislativo n.42/2004, e nelle aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali, fluviali, a tutela ed interesse della difesa militare e della sicurezza interna;

e) collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone A e B, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente per dette aree;

f) collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti di pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni;

g) collocati all'interno della zona rossa di cui alla legge regionale 10 dicembre 2003, n.21 (Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area Vesuviana).

2. Oltre che nei casi di cui al comma 1, le disposizioni di cui al comma 5 dell'articolo 7 non si applicano nelle zone agricole o nelle Aree di sviluppo industriale (ASI) e nei Piani di insediamenti produttivi (PIP).

Art. 4

Interventi straordinari di ampliamento

1. In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito l'ampliamento fino al venti per cento della volumetria esistente degli edifici residenziali uni-bifamiliari, e comunque degli edifici di volumetria non superiore ai mille metri cubi e degli edifici residenziali composti da non più di due piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto.

2. L'ampliamento di cui al comma 1 è consentito:

a) su edifici a destinazione abitativa ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo;

b) per interventi che non modificano la destinazione d'uso degli edifici interessati, fatta eccezione per quelli di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b);

c) su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati;

d) su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica e da frana elevata o molto elevata;

e) su edifici ubicati in aree esterne a quelle definite ad alto rischio vulcanico;

f) per la realizzazione di opere interne non incidenti sulla sagoma e sui prospetti delle costruzioni e comunque non successivamente frazionabili.

3. Per gli edifici a prevalente destinazione residenziale è consentito, in alternativa all'ampliamento della

volumetria esistente, la modifica di destinazione d'uso da volumetria esistente non residenziale a volumetria residenziale per una quantità massima del venti per cento.

4. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:

a) l'utilizzo di tecniche costruttive, anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dalla Giunta regionale sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare Documento unico di regolarità contributiva (DURC). In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'articolo 25(R) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia -Testo A), dell'intervento realizzato;

b) la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;

c) il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui agli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n.236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), al fine del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

5. Per gli edifici residenziali e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi della presente legge, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

6. L'ampliamento non può essere realizzato su edifici residenziali privi del relativo accatastamento ovvero per i quali al momento della richiesta dell'ampliamento non sia in corso la procedura di accatastamento. L'ampliamento non può essere realizzato, altresì, in aree individuate, dai comuni provvisti di strumenti urbanistici generali vigenti, con provvedimento di consiglio comunale motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio, nel termine perentorio di sessanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente legge.

7. Nelle zone agricole sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso, non connessi a trasformazioni fisiche, di immobili o di loro parti, regolarmente assentiti, per uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo o per attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola.

Art. 5

Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione

1. In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito l'aumento, entro il limite del trentacinque per cento, della volumetria esistente degli edifici residenziali per interventi di demolizione e ricostruzione, all'interno della stessa unità immobiliare catastale e delle pertinenze esterne asservite al fabbricato.

2. L'aumento di cui al comma 1 è consentito:

- a) su edifici a destinazione abitativa ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo;
- b) per interventi che non modificano la destinazione d'uso prevalente degli edifici interessati;
- c) su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati;
- d) su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica e da frana elevata o molto elevata;
- e) su edifici ubicati in aree esterne a quelle definite ad alto rischio vulcanico.

3. Il numero delle unità immobiliari residenziali originariamente esistenti può variare, purché le eventuali unità immobiliari aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a sessanta metri quadrati.

4. È consentito, nella realizzazione dell'intervento di cui al comma 1, l'incremento dell'altezza preesistente fino al venti per cento oltre il limite previsto all'articolo 2, comma 1, lettera h).

5. Per la realizzazione dell'aumento è obbligatorio:

- a) l'utilizzo di tecniche costruttive, anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla normativa vigente. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dalla Giunta regionale sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare DURC. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'articolo 25(R) del decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001, dell'intervento realizzato;
- b) il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al decreto ministeriale n.236/1989, attuativo della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
- c) la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

6. Per gli edifici residenziali e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'aumento ai sensi della presente legge, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

7. L'aumento non può essere realizzato su edifici residenziali privi di relativo accatastamento ovvero per i quali al momento della richiesta dell'ampliamento non sia in corso la procedura di accatastamento.

L'aumento non può essere realizzato, altresì, in aree individuate, dai comuni provvisti di strumenti urbanistici generali vigenti, con provvedimento di consiglio comunale motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio, nel termine perentorio di sessanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 6

Prima casa

1. In deroga alla previsione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), gli interventi di cui agli articoli 4 e 5 della presente legge possono essere realizzati sugli edifici contenenti unità abitative destinate a prima casa dei richiedenti, intendendosi per prima casa quella di residenza anagrafica, per i quali sia stata rilasciata la concessione in sanatoria o l'accertamento di conformità, ai sensi degli articoli 36 e 37 del Decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001, ovvero per i quali sia stata presentata, nei termini previsti dalla legislazione statale vigente in materia, istanza di condono dagli interessati, se aventi diritto, e siano state versate le somme prescritte.

Art. 7

Riqualificazione aree urbane degradate

1. La risoluzione delle problematiche abitative e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, in linea con le finalità e gli indirizzi della legge regionale n.13/2008, può essere attuata attraverso la promozione dello sviluppo sostenibile della città e con strategie per la valorizzazione del tessuto urbano, la riduzione del disagio abitativo, il miglioramento delle economie locali e l'integrazione sociale.

2. Al riguardo possono essere individuati dalle amministrazioni comunali, anche su proposta dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, con atto consiliare da adottare entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, e in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto ministeriale n.1444/1968. Nella identificazione dei suddetti ambiti devono essere privilegiate le aree in cui si sono verificate occupazioni abusive.

3. In tali ambiti, al fine di favorire la sostituzione edilizia nelle aree urbane da riqualificare di cui al comma 2, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, è consentito l'aumento, entro il limite del

cinquanta per cento, della volumetria esistente per interventi di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione urbanistica degli edifici residenziali pubblici vincolando la Regione all'inserimento, nella programmazione, di fondi per l'edilizia economica e popolare, indicando allo scopo opportuni stanziamenti nella legge di bilancio, previa individuazione del fabbisogno abitativo, delle categorie e delle fasce di reddito dei nuclei familiari in emergenza.

4. Se non siano disponibili aree destinate a edilizia residenziale sociale, le amministrazioni comunali, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, possono individuare gli ambiti di cui al comma 2 contenenti solo aree da utilizzare per edilizia residenziale sociale, da destinare prevalentemente a giovani coppie e nuclei familiari con disagio abitativo.

5. Nelle aree urbanizzate e degradate, per immobili dismessi, con dimensione di lotto non superiore a quindicimila metri quadrati alla data di entrata in vigore della presente legge, in deroga agli strumenti urbanistici generali, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedano la realizzazione di una quota non inferiore al trenta per cento per le destinazioni di edilizia sociale di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto ministeriale 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dell'obbligo di notifica degli aiuti di stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea). La volumetria derivante dalla sostituzione edilizia può avere le seguenti destinazioni: edilizia abitativa, uffici in misura non superiore al dieci per cento, esercizi di vicinato, botteghe artigiane. Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti ad attività manifatturiere industriali, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia devono essere cessate e quindi non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

6. Nelle aree urbanizzate, ad esclusione delle zone agricole e produttive, delle aree e degli interventi individuati all'articolo 3, per edifici non superiori a diecimila metri cubi destinati prevalentemente ad uffici, è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini abitativi con una previsione a edilizia convenzionata in misura non inferiore al venti per cento del volume dell'edificio, nel rispetto delle caratteristiche tecnico-prestazionali di cui al comma 4 dell'articolo 4 ovvero del comma 5 dell'articolo 5.

7. I comuni provvisti di strumenti urbanistici generali vigenti possono individuare, con provvedimento del consiglio comunale motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, le aree nelle quali non sono consentiti gli interventi di cui al comma 5.

8. Per le finalità di cui al presente articolo, la Giunta regionale approva linee guida con particolare riguardo all'uso dei materiali per l'edilizia sostenibile e può, in ragione degli obiettivi di riduzione del disagio abitativo raggiunti, determinare le modalità delle trasformazioni possibili anche promuovendo specifici avvisi pubblici entro e non oltre trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 8

Misure di semplificazione in materia di governo del territorio

1. La legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 (Norme sul governo del territorio) e successive modificazioni, è così modificata:

a) al comma 2 dell'articolo 7 le parole "nei patti territoriali e nei contratti d'area." sono sostituite con le seguenti "nei Sistemi territoriali di sviluppo, così come individuati dal PTR e dai PTCP.";

b) il comma 2 dell'articolo 10 è sostituito dal seguente: "2. Le sospensioni di cui al comma 1 non possono essere protratte per oltre dodici mesi decorrenti dalla data di adozione dei piani o per oltre quattro mesi dalla data di adozione delle varianti. Decorsi inutilmente tali termini si procede ai sensi dell'articolo 39 della presente legge.";

c) al comma 9 dell'articolo 23 dopo le parole "il territorio comunale" sono aggiunte le seguenti "ove esistenti";

d) al comma 6 dell'articolo 25 le parole "di cui alla legge 11 febbraio 1994, n. 109, articolo 14," sono sostituite dalle seguenti "così come previsto dalla normativa nazionale vigente,";

e) il comma 1 dell'articolo 30 è sostituito dal seguente: "1. Gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa previsti dalla presente legge sono individuati con delibera di Giunta regionale.";

f) i commi 2 e 3 dell'articolo 30 sono abrogati;

g) al comma 1 dell'articolo 38 sono aggiunte le seguenti parole "Tale scadenza si applica anche per le disposizioni del PUC che destinano determinate aree alla costruzione di infrastrutture di interesse pubblico.";

h) al comma 4 dell'articolo 38 le parole "entro il termine di sei mesi" sono sostituite con le seguenti "entro il termine di tre mesi";

i) al comma 1 dell'articolo 39 le parole "entro il termine perentorio di sessanta giorni" sono sostituite con le seguenti "entro il termine perentorio di quaranta giorni";

l) al comma 3 dell'articolo 39 le parole "entro il termine perentorio di sessanta giorni" sono sostituite con le seguenti "entro il termine perentorio di quaranta giorni";

m) all'articolo 39 è aggiunto il seguente comma: "4. Gli interventi, di cui ai commi 1, 2 e 3 si concludono entro sessanta giorni con l'adozione del provvedimento finale.";

n) al comma 1 dell'articolo 40 le parole "degli uffici regionali competenti nelle materie dell'edilizia e dell'urbanistica" sono sostituite con le seguenti "presenti presso l'AGC 16 Governo del Territorio.

2. Per i sottotetti realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, e per diciotto mesi a decorrere dalla stessa data, sono applicabili gli effetti delle norme di cui alle leggi regionali 28 novembre 2000, n. 15 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti), e 28 novembre 2001, n. 19 (Procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio di interventi sostitutivi - Individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività - Approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del programma pluriennale di attuazione - Norme in materia di parcheggi pertinenziali - Modifiche alla legge regionale 28 novembre 2000, n. 15 e alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8).

3. Per i fabbricati adibiti ad attività manifatturiere, industriali ed artigianali, ubicati all'interno delle aree destinate ai piani di insediamenti produttivi, in produzione alla data di entrata in vigore della presente legge, e per diciotto mesi a decorrere dalla stessa data, il rapporto di copertura di cui all'articolo 1 della legge regionale 27 aprile 1998, n. 7 (Modifica legge regionale 20 marzo 1982, n.14, recante: "Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all'esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica ai sensi dell'articolo 1, secondo comma, della legge regionale 1 settembre 1981, n.65) e all'articolo 11 della legge regionale n. 15/2005 è elevabile da 0.50 a 0.60.

4. I comuni che non hanno adeguato gli standard urbanistici di cui alla legge regionale 5 marzo 1990, n.9 (Riserva di standard urbanistici per attrezzature religiose), possono provvedervi entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 9

Valutazione della sicurezza e fascicolo del fabbricato

1. L'efficacia del titolo abilitativo edilizio di cui all'articolo 9, comma 1, è subordinata alla valutazione della sicurezza dell'intero fabbricato del quale si intende incrementare la volumetria. La valutazione deve essere redatta nel rispetto delle norme tecniche delle costruzioni approvate con decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni) e deve essere presentata al Settore provinciale del Genio Civile competente per territorio, che ne dà comunicazione al comune.

2. Ogni fabbricato oggetto di incremento volumetrico o mutamento d'uso di cui alla presente legge deve dotarsi, ai fini dell'efficacia del relativo titolo abilitativo, di un fascicolo del fabbricato che comprende gli esiti della valutazione di cui al comma 1

e il certificato di collaudo, ove previsto. Nel fascicolo sono altresì raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.

3. Con successivo regolamento sono stabiliti i contenuti del fascicolo del fabbricato nonché le modalità per la redazione, la custodia e l'aggiornamento del medesimo. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento, il fascicolo si compone della valutazione di cui al comma 1 e del certificato di collaudo, ove previsto.

Art. 10

Modifiche alla legge regionale 7 gennaio 1983, n. 9

1. L'articolo 2 della legge regionale 7 gennaio 1983, n. 9 (Norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di difesa del territorio dal rischio sismico), è così modificato:

a) i commi 2 e 3 sono sostituiti dai seguenti:

"2. La denuncia è effettuata presentando il preavviso scritto dei lavori che si intendono realizzare, corredato da progetto esecutivo asseverato, fermo restando l'obbligo di acquisire pareri, nulla osta, autorizzazioni, permessi, titoli abilitativi comunque denominati, previsti dalla vigente normativa per l'esecuzione dei lavori.

3. La denuncia dei lavori di cui al comma 1, in caso di lavori relativi ad organismi strutturali in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, comprende anche le dichiarazioni che la normativa statale vigente pone in capo al costruttore." ;

b) il comma 5 è sostituito dal seguente:

"5. La valutazione della sicurezza di una costruzione esistente, effettuata nei casi obbligatoriamente previsti dalle vigenti norme tecniche per le costruzioni, che non comporta l'esecuzione di lavori, deve essere presentata al Settore provinciale del Genio Civile competente per territorio. Nelle more dell'attestazione dell'avvenuta presentazione, la costruzione è inagibile ovvero inutilizzabile." ;

c) dopo il comma 7 sono aggiunti i seguenti:

"8. Per l'istruttoria e la conservazione dei progetti di lavori da denunciare ai sensi del comma 1 è prevista la corresponsione di un contributo nella misura indicata con deliberazione della Giunta regionale. Sono esentati dal contributo le denunce di lavori necessari per riparare danni derivanti da eventi calamitosi di cui alla legge 24 febbraio 1992, n. 225 (Istituzione del Servizio nazionale della protezione civile).

9. I contributi versati ai sensi del comma 8 alimentano un apposito fondo previsto nell'ambito dell'UPB

11.81.80 finalizzato a garantire, anche in outsourcing, lo svolgimento delle attività di cui alla presente legge.

10. La denuncia dei lavori è finalizzata ad ottenere l'autorizzazione sismica ovvero il deposito sismico, di cui all'articolo 4. Nel procedimento finalizzato al deposito sismico il competente Settore provinciale del Genio Civile svolge un'istruttoria riguardante la correttezza amministrativa della denuncia dei lavori;

nel procedimento finalizzato alla autorizzazione sismica verifica, altresì, la correttezza delle impostazioni progettuali in relazione alle norme tecniche vigenti.

11. Il dirigente della struttura preposta al coordinamento dei Settori provinciali del Genio Civile emana direttive di attuazione dei procedimenti nelle more dell'emanazione del regolamento di attuazione della presente legge.”.

2. L'articolo 4 della legge regionale n.9/1983, è sostituito dal seguente:

“Art. 4 – Autorizzazione sismica e deposito sismico. 1. I Settori Provinciali del Genio Civile curano i procedimenti autorizzativi e svolgono le attività di vigilanza, di cui alla presente legge, nel rispetto della normativa statale e regionale. Sono sempre sottoposti ad autorizzazione sismica, anche se ricadenti in zone a bassa sismicità:

- a) gli edifici di interesse strategico e le opere infrastrutturali, di interesse statale e regionale, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile;
- b) gli edifici e le opere infrastrutturali, di interesse statale e regionale, che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso;
- c) i lavori che interessano abitati dichiarati da consolidare ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445 (Provvedimenti a favore della Basilicata e della Calabria);
- d) le sopraelevazioni di edifici, nel rispetto dell'articolo 90, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001; l'autorizzazione, in tal caso, ha valore ed efficacia anche ai fini della certificazione di cui all'articolo 90, comma 2, del citato decreto n. 380/2001;
- e) i lavori che hanno avuto inizio in violazione dell'articolo 2.

2. In tutte le zone sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, l'inizio dei lavori è subordinato al rilascio dell'autorizzazione sismica.

3. Nelle zone classificate a bassa sismicità, fatta eccezione per i casi di cui al comma 1, i lavori possono iniziare dopo che il competente Settore provinciale del Genio Civile, all'esito del procedimento di verifica, ha attestato l'avvenuto e corretto deposito sismico. Sono effettuati controlli sulla progettazione con metodi a campione, finalizzati a verificare la correttezza delle impostazioni progettuali in relazione alle norme tecniche vigenti.

4. Con successivo regolamento sono disciplinati i procedimenti di cui alla presente legge ed in particolare l'attività istruttoria, i termini di conclusione e le modalità di campionamento dei controlli di cui al comma 3.”

3. All'articolo 5 della legge regionale n.9/1983, i commi 3 e 4 sono sostituiti dai seguenti:

“3. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente, i comuni:

- a) accertano che chiunque inizi lavori di cui all'articolo 2 sia in possesso della autorizzazione sismica, ovvero del deposito sismico;
- b) accertano che il direttore dei lavori abbia adempiuto agli obblighi di cui all'articolo 3, comma 5;
- c) effettuano il controllo sulla realizzazione dei lavori, ad eccezione di quanto previsto dal comma 4.

4. Il Settore provinciale del Genio Civile competente per territorio effettua il controllo sulla realizzazione dei lavori, nei casi di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a) e b). Il regolamento di cui all'articolo 4, comma 4, disciplina i procedimenti di controllo, definendone anche le modalità a campione. I controlli così definiti costituiscono vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche, come prevista dalla normativa vigente per la fase di realizzazione dei lavori”.

4. Le disposizioni di cui al comma 1, lettera c), del presente articolo si applicano dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 11

Adeguamento urbanistico delle strutture di allevamento animale nell'Area sorrentino-agerolese

1. Le strutture di allevamento animale insistenti nel territorio dei comuni facenti parte dell'area di produzione del formaggio “Provolone del Monaco DOP”, indicati nel relativo disciplinare di produzione, realizzate antecedentemente alla data di entrata in vigore della legge regionale 27 giugno 1987, n.35 (Piano urbanistico territoriale dell'Area sorrentino-amalfitana), in deroga alla normativa stessa ed agli strumenti urbanistici vigenti nei predetti comuni, possono essere adeguate ai criteri previsti dalle direttive n.91/629/CEE e n.98/58/CE e successive modificazioni e integrazioni, nonché alle vigenti norme igienico-sanitarie, indipendentemente dalla Zona territoriale di cui alla precitata legge regionale n.35/1987 su cui insistono, sempre che vi sia stata continuità nell'attività zootecnica, da comprovare con certificazione rilasciata dalle competenti autorità sanitarie locali, oltre che da dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa dall'allevatore interessato.

2. Con apposito regolamento, da emanarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti i vincoli cui soggiacciono le strutture di allevamento oggetto di interventi di adeguamento ai sensi del comma 1 nonché i criteri per la realizzazione di ricoveri per bovini allevati allo stato brado.

3. I comuni di cui al comma 1 sono tenuti ad adeguare i propri strumenti urbanistici in relazione ai contenuti del presente articolo.

Art. 12

Norma finale e transitoria

1. Le istanze finalizzate ad ottenere i titoli abilitativi, denuncia inizio attività o permesso a costruire, richiesti

dalla vigente normativa nazionale e regionale per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 4, 5, 7 e 8 devono essere presentate entro il termine perentorio di diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Gli interventi di cui agli articoli 4, 5, 7 e 8 avviati entro il termine perentorio di cui al comma 1 si concludono entro il termine previsto dai rispettivi titoli abilitativi.

3. Gli interventi di ampliamento di cui agli articoli 4 e 5 non sono cumulabili con gli ampliamenti eventualmente consentiti da strumenti urbanistici comunali sugli stessi edifici.

4. Al fine di consentire il monitoraggio degli interventi realizzati, i soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione degli interventi previsti dalla presente

legge devono comunicare alla regione Campania l'oggetto e la consistenza degli interventi stessi, secondo gli indirizzi stabiliti dalle linee guida. Le linee guida previste dalla presente legge sono emanate dalla Giunta regionale nel termine di trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge stessa.

Art. 13

Dichiarazione d'urgenza

1. La presente legge è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel bollettino ufficiale della regione Campania. La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania. E' fatto obbligo a chiunque spetti, di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Campania.

Ulteriore documentazione

[Legge regionale del 27 gennaio 2012 n. 1](#) "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale 2012 e pluriennale 2012 – 2014 della regione Campania"

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

[Legge regionale del 5 gennaio 2011 n. 1](#) "Modifiche alla legge regionale 28 dicembre 2009, n.19 (Misure urgenti per il rilancio dell'economia, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa) e alla legge regionale 22 dicembre 2004, n.16 (Norme sul governo del territorio)"

[Legge regionale del 13 ottobre 2008 n. 13](#) "Piano territoriale regionale"

[Legge regionale del 22 dicembre 2004 n. 16](#) "Norme sul governo del territorio (legge urbanistica)"

[Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42](#) "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"

[Legge regionale del 10 dicembre 2003 n. 21](#) "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana"

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

[Legge regionale del 28 novembre 2001 n. 19](#) "Procedure per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie e per l'esercizio di interventi sostitutivi - individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività - approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del programma pluriennale di attuazione - Norme in materia di parcheggi pertinenziali - Modifiche alle leggi regionali 28 novembre 2000, n. 15 e 24 marzo 1995, n. 8"

[Legge regionale del 28 novembre 2000 n. 15](#) “Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti”

[Decreto Ministeriale del 14 giugno 1989 n. 236](#) “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”

[Legge dello Stato del 18 maggio 1989 n. 183](#) “Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo”

[Legge regionale del 7 gennaio 1983 n. 9](#) “Norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di difesa del territorio dal rischio sismico”

[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”

Per aggiornamenti in tempo reale visita:

[**Speciale Piano Casa Campania**](#)