

PIANO CASA - legge regionale n. 13/2009

Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia

Il "Piano Casa" della Regione Lombardia è una concreta occasione di sviluppo per le micro e piccole imprese del settore edilizio, con potenziali ricadute positive sull'intera filiera. Le possibilità d'intervento fornite ai cittadini e alle imprese potranno essere un volano importante per l'intero comparto casa, che ad oggi risulta essere una delle principali filiere dell'economia italiana e necessita di invertire il trend negativo che vive dal 2007. La possibilità di consentire alcune tipologie d'interventi a fronte di una riqualificazione energetica rappresenta un'importante opportunità di lavoro per l'intera filiera: basti pensare al ruolo strategico che rivestono a tal fine gli installatori d'impianti, i serramentisti e coloro che si occupano di risanamenti di pareti orizzontali e verticali. Qualche perplessità permane sugli elevati standard richiesti per la sostituzione degli edifici, il rischio che ravvedo è che si cerchi di raggiungerli attraverso certificazioni poco veritiere. Esprimo apprezzamento per il lavoro svolto dal sistema Confartigianato che ha presidiato

con estrema attenzione tutto l'iter di accoglimento del testo di legge, facendosi portavoce delle richieste migliorative pervenute dai nostri associati al Pdl 0392. Accanto alle proposte accolte, Confartigianato ha avanzato altre istanze poi non riportate nel testo di Legge, che non mancherà di ribadire in altre occasioni, relative all'estensione della possibilità di ampliamento agli edifici con destinazione d'uso mista; alla possibilità di destinare parte delle aree di edilizia residenziale pubblica ad attività artigianali e commerciali di servizio; alla semplificazione dell'iter autorizzativo per la sostituzione degli edifici nei centri storici, che ha coinvolto come da nostra richiesta le amministrazioni locali ma è rimasto, nostro malgrado, il principio del silenzio diniego che non va nella giusta direzione di fornire certezze autorizzative. Altra istanza che il nostro sistema riproporrà alla prima occasione riguarda la possibilità di fornire agevolazioni a coloro che attuino la rimozione di manufatti contenenti amianto presenti negli edifici civili e produttivi. Sfruttate a pieno queste opportunità.



Eugenio Massetti

*Carl Artigiani,
fatevi promotori presso
i vostri clienti di questa iniziativa.
Informateli dei vantaggi
che possono ottenere.
Sfruttate al meglio
questa opportunità.*

Eugenio Massetti
Presidente Confartigianato
Imprese Unione di Brescia

Il risultato raggiunto con l'approvazione della Legge n.13 è considerevolmente apprezzabile, proprio per il ruolo di volano allo sviluppo che gli interventi proposti possono rivestire in questo momento non facile per l'economia generale e in particolare del nostro settore.

Un'occasione che le nostre imprese non si devono assolutamente lasciar sfuggire. L'ultimo anno è stato difficile per molte aziende del comparto edile.

La crisi economica ha fortemente rallentato il grande impulso che ha visto protagonista il settore immobiliare degli ultimi anni. Una frenata, molto più rapida e forte delle aspettative e delle nostre capacità di farvi fronte, con la conseguenza che molte imprese si sono trovate in serie difficoltà. Oggi il "Piano Casa" della Regione Lombardia, offre nuove opportunità che siamo tenuti a sfruttare, ma dobbiamo essere noi i primi promotori di questa iniziativa. Le persone non conoscono la nuova normativa e le opportunità che essa offre. Per questo dobbiamo essere non solo esecutori delle opere, ma anche promotori ed informare i nostri clienti e conoscenti in generale delle possibilità previste dalla legge. Il sistema Confartigianato anche in questa occasione ha svolto un ruolo primario che sono certo continuerà a svolgere in futuro per dare sempre maggior voce ai propri iscritti.

Mi auguro che le indicazioni contenute nell'inserto siano utili ad ogni associato per chiarire le modalità di applicazione e le opportunità offerte dalla Legge, ed aiutarlo ad individuare quali interventi potrebbero essere eseguiti in ciascun caso specifico: senza pretesa di completezza, l'intento è quello di fornire una "mappa" utile ad orientarsi, una guida all'uso semplice e immediata per chiunque voglia saperne di più sul "Piano casa".

GianPietro Bellotti
Presidente Categoria Edili

Interventi consentiti dalla legge regionale per il rilancio dell'edilizia

Mappatura sintetica interventi con richiamo alle note

Recupero patrimonio edilizio esistente:

■ Recupero edilizio e funzionale di edifici residenziali e misti esistenti al 31 marzo 2005 situati in zone non destinate all'agricoltura o ad attività produttive con utilizzazione delle volumetrie esistenti e delle superfici, per destinazioni residenziali o per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici. (Vedi nota 1-2-3)

■ Utilizzazione delle volumetrie edilizie in seminterrato, per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche ammesse dagli strumenti urbanistici, nonché per attività professionali. (Vedi nota 1-2-3)

■ Nelle aree destinate all'agricoltura è consentito il recupero di volumi esistenti e non utilizzati, senza ampliamento, di edifici (assentiti prima del 13/06/1980) fino ad un massimo di 600 mc, da destinare all'uso residenziale dell'imprenditore agricolo proprietario, del suo nucleo familiare o dei dipendenti dell'azienda agricola, oppure ad usi ricettivi non alberghieri, uffici o attività di servizio compatibili con l'azienda agricola. (Vedi nota 1-2-3-4-5-6-7-8)

Ampliamenti:

■ Ampliamento fino al 20% della volumetria esistente per gli edifici uni e bi-familiari a destinazione esclusivamente residenziale situati fuori dai centri storici ed ultimati al

31/03/2005 con non più di 300 mc per ciascuna unità immobiliare. (Vedi note 3-9-10-11)

■ Ampliamento fino al 20% della volumetria esistente per edifici plurifamiliari a destinazione esclusivamente residenziale situati fuori dai centri storici ed ultimati al 31/03/2005 purché di volumetria complessiva non superiore a 1.200 mc. (Vedi note 3-9-10-11)

Edilizia residenziale pubblica:

■ Ampliamento di edifici di edilizia residenziale pubblica o convenzionata esistenti o realizzazione di nuovi edifici, all'interno dei quartieri E.R.P. esistenti alla data del 31 marzo 2005. E' consentito un'incremento del 40% della volumetria complessiva esistente nel quartiere e destinata a edilizia residenziale pubblica. L'ampliamento volumetrico è ridotto di un terzo (ovvero non più del 26,66%) se l'intervento ricade all'interno di un parco regionale, ad eccezione delle aree di esclusiva disciplina comunale (zone IC) dove invece l'incremento massimo ammissibile resta pari al 40%. (Vedi nota 2 (solo per le nuove volumetrie)-3-4-8-17-18-19-20)

Demolizione e ricostruzione:

■ All'esterno dei Centri Storici e dei "nuclei urbani di antica formazione" Sostituzione degli edifici esistenti, aventi destinazione esclusivamente

residenziale, anche mediante demolizione e ricostruzione, è consentito un' incremento volumetrico non superiore al 30% della volumetria esistente, elevato al 35% nel caso in cui gli interventi assicurino un congruo equipaggiamento arboreo, per una porzione non inferiore al 25% del lotto interessato ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali (secondo i criteri stabiliti dalla Giunta regionale). (Vedi nota 3-12)

■ Sostituzione di edifici esistenti, parzialmente residenziali (edifici misti) o non residenziali, situati in aree a prevalente destinazione residenziale, anche mediante demolizione e ricostruzione. I nuovi edifici dovranno essere a destinazione esclusivamente residenziale, la volumetria non superiore a quella esistente, l' altezza non superiore a quella dell'esistente o a quella massima ammessa dallo strumento urbanistico (se maggiore) ed il rapporto di copertura maggiorato fino al 25% rispetto a quello previsto dallo strumento stesso per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti. (Vedi nota 3-12)

■ All'interno dei Centri Storici e dei "nuclei urbani di antica formazione. Viene consentita la sostituzione di singoli edifici aventi destinazione esclusivamente residenziale, anche mediante demolizione e ricostruzione, non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti centri e nuclei con un' incremento volumetrico non superiore al 30% della volumetria esistente. (Vedi note 3-5-6-7-8-12-13-14-15)

■ Nelle aree a destinazione produttiva secondaria (industriali e artigianali) specificamente individuate dai Comuni entro il 15 ottobre 2009, è possibile sostituire edifici artigianali ed industriali esistenti anche mediante demolizione e ricostruzione. Per tali interventi è previsto un' incremento volumetrico non superiore al 30% della volumetria esistente elevato al 35% nel caso in cui gli interventi assicurino un congruo equipaggiamento arboreo, per una porzione non inferiore al 25% del lotto interessato ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali (secondo i criteri stabiliti dalla Giunta regionale). (Vedi note 3-4-5-6-7-8-12-16)

Note tecniche a completamento

- 1 - Gli interventi non potranno comportare la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio.
- 2 - Gli interventi dovranno rispettare i requisiti di efficienza energetica in funzione della tipologia d'intervento in edilizia (d.g.r. n. 8745/2008).
- 3 - Gli interventi sono in deroga alle volumetrie previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi
- 4 - Gli interventi sono in deroga alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, escluse le aree naturali protette.
- 5 - Occorre presentare denuncia di inizio attività (DIA) (art. 42 l.r. 12/2005), ovvero richiedere il permesso di costruire (art. 38 l.r. 12/2005), presso il Comune in cui si trova l'edificio, entro il 15 aprile 2011).
- 6 - Gli interventi sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico da parte delle commissioni per il paesaggio di cui all'art. 81 della l.r. 12/2005. La Denuncia di Inizio Attività (DIA) dovrà quindi contenere la documentazione prevista dall'art.64 comma 9 della l.r. 12/2005, mentre la commissione per il paesaggio dovrà rilasciare il relativo giudizio entro 30 giorni (anziché 60), trascorsi i quali il giudizio si intende favorevole (silenzio / assenso).
- 7 - Gli interventi in Comuni classificati in zona sismica 2 e 3 (OPCM del 20 marzo 2003, n.3274, e successive disposizioni regionali attuative) e tutti gli interventi di tipologia e), richiedono il rilascio del permesso di costruire.
- 8 - Gli interventi devono essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa antisismica vigente e sono soggetti alle verifiche sismiche e ai controlli di cui alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.
- 9 - Gli ampliamenti volumetrici sono ridotti di un terzo (ovvero non più del 13,33%) se l'intervento ricade all'interno di un parco regionale, ad eccezione delle aree di esclusiva disciplina comunale (zone IC) dove invece l'incremento massimo ammissibile resta pari al 20%.
- 10 - L'ampliamento dovrà essere realizzato rispettando i requisiti di efficienza energetica (d.g.r. n. 8745/2008) e dovrà essere accompagnato da una diminuzione certificata di almeno il 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale della porzione di edificio esistente se il suo valore di fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale è superiore al rispettivo valore limite, indicato all'Allegato A, tabelle A.1.1 e A.1.2 della d.g.r. n. 8745/2008.
- 11 - A conclusione dell'intervento, il proprietario dovrà dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio, redatto secondo la stessa d.g.r. n. 8745/2008.
- 12 - L'intervento dovrà comportare una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di

energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al relativo valore limite previsto all'Allegato A, tabelle A.1.1 e A.1.2 della d.g.r. n. 8745/2008. Tale diminuzione dovrà essere documentata nella relazione tecnica di cui all'Allegato B stessa d.g.r. n. 8745/2008.0

- 13 - Questo intervento richiede il preventivo parere positivo delle commissioni provinciali per il paesaggio (art.78 l.r. 12/2005), comunque non sostitutivo delle valutazioni di competenza delle commissioni comunali per il paesaggio. Il parere dovrà essere dato entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi infruttuosamente i quali si intende reso in senso negativo (silenzio/diniego).
- 14 - Gli interventi descritti non possono essere cumulati e comunque non possono determinare il superamento di più del 50% dell'indice fondiario e del rapporto di copertura previsti dallo strumento urbanistico vigente o adottato, nonché il superamento di quattro metri dell'altezza massima consentita dallo stesso. In alternativa, gli interventi possono confermare la volumetria esistente.
- 15 - Agli incrementi volumetrici si aggiungono i benefici già previsti dalla normativa di settore per gli interventi che interessano i muri perimetrali e orizzontali, volti al miglioramento termico dell'immobile (art.2, comma 1-ter, l.r. 26/1995)
- 16 - L'intervento non deve superare di più del 50% l'indice fondiario e il rapporto di copertura previsti dallo strumento urbanistico e non deve superare di più di 4 metri l'altezza esistente, oppure può confermare la volumetria esistente;
- 17 - La nuova volumetria può essere ceduta in tutto o in parte ad altri operatori che si impegnino a realizzare gli interventi: i relativi proventi sono destinati al risanamento energetico e ambientale del quartiere.
- 18 - Occorre richiedere il permesso di costruire, presso il Comune in cui si trova il quartiere ERP, entro il 15 ottobre 2011.
- 19 - Tutti gli interventi sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico da parte delle commissioni per il paesaggio. La richiesta di Permesso di Costruire dovrà quindi contenere la documentazione prevista dall'art.64 comma 9 della l.r. 12/2005, mentre la commissione per il paesaggio dovrà rilasciare il relativo giudizio entro 30 giorni (anziché 60), trascorsi i quali il giudizio si intende favorevole (silenzio / assenso).
- 20 - Gli interventi dovranno contribuire a migliorare l'efficienza energetica e la qualità paesaggistica ambientale del quartiere.

BRESCIA Via Orzinuovi 28	Tel. 030/37451 Fax 030/3745334
BRENO Via Aldo Moro 6	Tel. 0364/321047 Fax 0364/321047
CHIARI Via SS. Trinità 19/7	Tel. 030/711097 Fax 030/7100487
DARFO BOARIO Via De Gasperi 24	Tel. 0364/531486 Fax 0364/534867
DESENZANO DEL GARDA Via Marconi 133	Tel. 030/9141914 Fax 030/9914817
EDOLO Via Marconi 56	Tel. 0364/71633 Fax 0364/770051
GAVARDO Via Stazione 61	Tel. 0365/374309 Fax 0365/374312
GUSSAGO Via Acquafredda 20	Tel. 030/2520776 Fax 030/2520776
ISEO Via Roma 12/j	Tel. 030/981005 Fax 030/981005
LENO P.zza Cesare Battisti 37/C	Tel. 030/9038260 Fax 030/9038759
LUMEZZANE Via Monsuello 45/C	Tel. 030/827508 Fax 030/8921385
MONTICHIARI Via Papa Paolo VI 21	Tel. 030/9651967 Fax 030/9651967
ORZINUOVI Via Obici 36	Tel. 030/9941620 Fax 030/9941632
PALAZZOLO SULL'OGGIO Via Matteotti 10	Tel. 030/7401601 Fax 030/7403335
SABBIO CHIESE Via Magno 18/C	Tel. 0365/895612 Fax 0365/895612
VEROLANUOVA Via Sandri 5	Tel. 030/932120 Fax 030/9362500
VILLA CARCINA Via Glisenti 68/F	Tel. 030/881445 Fax 030/881263



BRESCIA ARTIGIANA

NOTIZIARIO INFORMATIVO DELL'ORGANIZZAZIONE



Direttore responsabile: Eugenio Massetti

Direzione, Redazione, Amministrazione
25125 Brescia - via Orzinuovi 28
tel. 030.3745.1 - fax 030.3745334

Comitato di redazione: Giovannaria Rizzi, Giuseppe Saia,
Michele Torreggiani, Franco Guarino, Carlo Piccinato,
Adriano Bosio, Fulvio Tedoldi, Michele Turrini,
Tarcisia Lazzari, Giovanna Lombardi

Aut. Trib. di Brescia n. 120/56 - Poste Italiane S.p.A. - Sped. in A.P.
D.L. 353/2003 - (conv. L. 27/02/2004 n. 46) - art. 1, comma 1, DCB Brescia

Stampa: M. Squassina - 25124 Brescia - via Lippi 6
Editrice "La Rosa"



Associato all'USPI

Questa copia è riservata a