

Regione CAMPANIA

Piano Casa:

*Norme
Definizioni
Ampliamenti
Demolizione e ricostruzione
Prima casa
Riqualificazione patrimonio abitativo
Limitazioni
Adempimenti dei comuni
Titoli abilitativi
Efficacia delle norme
Sanzioni*

Norme

La Regione Campania con legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19, ha approvato le norme relative agli interventi della Regione per il rilancio economico, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la prevenzione del rischio sismico, nonché la semplificazione amministrativa.

Con tale provvedimento la Regione Campania intende a:

- contrastare la crisi economica e tutelare i livelli occupazionali, attraverso il rilancio delle attività edilizie ⁽¹⁾;
- favorire l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;
- a migliorare la parte strutturale del patrimonio edilizio esistente e del suo sviluppo funzionale nonché alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico;
- 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;
- assicurare la salvaguardia del patrimonio storico, artistico, paesaggistico e culturale;
- abbattere le barriere architettoniche.

Definizioni

Per l'applicazione delle norme in argomento di cui alla citata legge regionale n. 19/2009, si fa riferimento alle seguenti definizioni:

- aree urbane degradate: sono 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;
- edifici residenziali: sono gli edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente nonché gli edifici rurali anche se destinati solo parzialmente ad uso abitativo;
- prevalenza dell'uso residenziale: fuori dall'ambito delle zone agricole e produttive viene determinata nella misura minima del settanta per cento dell'utilizzo dell'intero edificio;
- 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;
- volumetria esistente: si intende la volumetria linda già edificata ai sensi della normativa vigente alla data di entrata in vigore della presente legge;
- volumetria linda 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;
- aree urbanizzate: si intendono quelle dotate di opere di urbanizzazione primaria;

⁽¹⁾ *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.*

- distanze minime e altezze massime dei fabbricati: si intendono quelle previste dagli strumenti urbanistici generali (²).

Ampliamenti

È consentito, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, 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.

L'ampliamento in questione è consentito:

- su edifici a destinazione abitativa (³), la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo, per i seguenti casi:
 - 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;
 - 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;
- per interventi che non modificano la destinazione d'uso degli edifici interessati, fatta eccezione per:
 - edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente;
 - edifici rurali anche se destinati solo parzialmente ad uso abitativo;
- su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati;
- su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica e da frana elevata o molto elevata;
- su edifici ubicati in aree esterne a quelle definite ad alto rischio vulcanico;
- per la realizzazione di opere interne non incidenti sulla sagoma e sui prospetti delle costruzioni e comunque non successivamente frazionabili.

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.

(²) Ovvero, 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”.

(³) Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), della citata legge n. 19/2009.

Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:

- l'utilizzo di tecniche costruttive ⁽⁴⁾, anche con l'impiego di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
- la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;
- il rispetto delle prescrizioni tecniche ⁽⁵⁾, al fine del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli edifici residenziali e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento non possono modificare la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

L'ampliamento in argomento 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;
- 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 legge regionale n. 19/2009.

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;
- attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola.

Demolizione e ricostruzione

È consentito, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, 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.

⁽⁴⁾ 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, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

⁽⁵⁾ 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".

L'aumento della volumetria esistente è consentito:

- su edifici a destinazione abitativa⁽⁶⁾, la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo, per i seguenti casi:
 - 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;
 - 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;
- per interventi che non modificano la destinazione d'uso prevalente degli edifici interessati;
- su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati;
- su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica e da frana elevata o molto elevata;
- su edifici ubicati in aree esterne a quelle definite ad alto rischio vulcanico.

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

E' consentito,

Nella realizzazione dell'intervento in questione è consentito l'incremento dell'altezza preesistente fino al venti per cento⁽⁷⁾.

Per la realizzazione dell'aumento di volume è obbligatorio:

- l'utilizzo di tecniche costruttive⁽⁸⁾, anche con l'impiego di materiale eco-compatibile, che garantiscono prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla normativa vigente;
- il rispetto delle prescrizioni tecniche⁽⁹⁾ per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

⁽⁶⁾ Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), della citata legge n. 19/2009.

⁽⁷⁾ Oltre il limite previsto 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".

⁽⁸⁾ 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, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

⁽⁹⁾ 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".

Gli edifici residenziali e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento non possono modificare la destinazione d'uso se non siano decorssi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

L'ampliamento in argomento 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;
- 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 legge regionale n. 19/2009.

Prima casa

Sugli edifici contenenti unità abitative destinate a prima casa dei richiedenti ⁽¹⁰⁾, per i quali sia stata rilasciata la concessione in sanatoria o l'accertamento di conformità ⁽¹¹⁾, 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, possono essere realizzati, in deroga ai casi di esclusione previsti per gli edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativi, i seguenti interventi edili:

- interventi straordinari di ampliamento;
- interventi straordinari di demolizione e ricostruzione.

Riqualificazione patrimonio abitativo

È consentita la riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, 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;
- l'integrazione sociale.

A tal fine, le 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 del 30 dicembre 2009 ⁽¹²⁾, 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

⁽¹⁰⁾ Per prima casa si intende quella di residenza anagrafica.

⁽¹¹⁾ Ai sensi degli articoli 36 e 37 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001.

⁽¹²⁾ Data di entrata in vigore della legge regionale 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".

parcheggi (¹³). Nella identificazione dei suddetti ambiti devono essere privilegiate le aree in cui si sono verificate occupazioni abusive.

In tali ambiti, 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.

Qualora non siano disponibili aree destinate a edilizia residenziale sociale, le amministrazioni comunali, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, possono individuare gli ambiti necessari, contenenti solo aree da utilizzare per edilizia residenziale sociale, per:

- giovani coppie;
- nuclei familiari con disagio abitativo.

Limitazioni

Gli interventi straordinari di ampliamento, quelli di demolizione e ricostruzione, nonché di riqualificazione di aree urbane degradate non possono essere realizzati su edifici che al momento delle presentazione della Denuncia di inizio di attività di edilizia o della richiesta del permesso a costruire risultano:

- realizzati in assenza o in difformità al titolo abitativo;
- collocati all'interno dei centri storici (¹⁴);
- definiti di valore storico, culturale ed architettonico:
 - dalla normativa vigente (¹⁵);
 - dagli atti di governo del territorio;
 - dagli strumenti urbanistici comunali;
 - con vincolo di inedificabilità assoluta;
- collocati nelle aree di inedificabilità assoluta (¹⁶) 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;
- collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone omogenee A e B, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente per dette aree;

(¹³) *Di cui al 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”.*

(¹⁴) *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.*

(¹⁵) *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”.*

(¹⁶) *Ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali, ivi compreso il decreto legislativo n. 42/2004.*

- 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 (¹⁷), o dalle indagini geologiche indicate agli:
 - strumenti di pianificazione territoriale;
 - atti di governo del territorio;
 - strumenti urbanistici generali dei comuni;
- collocati all'interno della zona rossa (¹⁸).

Le disposizioni previste dal comma 5 (¹⁹), articolo 7, della legge 28.12.2009, n. 19 non si applicano:

- nelle zone agricole;
- nelle Aree di sviluppo industriale (ASI);
- nei Piani di insediamenti produttivi (PIP).

Adempimenti dei comuni

Al fine di consentire il monitoraggio degli interventi realizzati con la legge 28 dicembre 2009, n. 19, i soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione degli interventi previsti, devono comunicare alla regione Campania l'oggetto e la consistenza degli interventi stessi, secondo gli indirizzi stabiliti dalle linee guida (²⁰).

Titoli abilitativi

Gli interventi consentiti con la legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19 “Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la

(¹⁷) *Di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183 “Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo”.*

(¹⁸) *Di cui alla legge regionale 10 dicembre 2003, n. 21 “Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area Vesuviana”.*

(¹⁹) *Legge 28.12.2009, n. 19, art. 7, comma 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.*

(²⁰) *Le linee guida in argomento saranno emanate dalla Giunta regionale nel termine di trenta giorni dal 30 dicembre 2009, data di entrata in vigore della legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19.*

prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa” possono essere realizzati con i relativi titoli abilitativi, denuncia inizio attività o permesso a costruire, richiesti dalla vigente normativa nazionale e regionale per la realizzazione dei medesimi.

Efficacia delle norme

La legge regionale 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* della Regione Campania numero 80 del 29 dicembre 2009 e è entrata il vigore 30 dicembre 2009, giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Le istanze finalizzate ad ottenere i titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi assentibili devono essere presentate entro il termine perentorio di diciotto mesi dalla data del 30 dicembre 2009 (²¹). Gli interventi dovranno concludersi entro il termine previsto dai rispettivi titoli abilitativi.

Sanzioni

Le sanzioni applicabili per l’inoservanza alle disposizioni previste per la realizzazione degli interventi in argomento (²²), sono quelle previste dalle norme regionali e nazionali in materia di repressione degli abusi edilizi.

⁽²¹⁾ Data di entrata in vigore della legge regionale 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”.

⁽²²⁾ Di cui alla legge regionale 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”.