

“Piano casa”, legge approvata in Regione

Pubblicato: Mercoledì 15 Luglio 2009

Via libera del **Consiglio regionale** alle “azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico della Regione Lombardia”, ovvero il cosiddetto “piano casa”. L’approvazione è avvenuta martedì 14 luglio a maggioranza, con il voto contrario dell’opposizione. Le **nuove norme si applicheranno a partire dal 16 ottobre 2009** e hanno l’obiettivo di rilanciare l’economia del settore edilizio e dare una risposta adeguata alle esigenze abitative delle famiglie “attraverso la valorizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico presente sul territorio lombardo”.

In particolare i sette articoli della legge **prevedono l’ampliamento di edifici fuori dai centri storici, la sostituzione di quelli “non compatibili”** nei centri storici, **nuove possibilità di edificazione** nei quartieri di edilizia residenziale pubblica. La legge consente il recupero edilizio e funzionale di edifici o porzioni di edifici ultimati entro il 31 marzo 2005 (data di entrata in vigore della legge per il governo del territorio 12/2005), se non situati in zone destinate dagli strumenti urbanistici vigenti all’agricoltura o ad attività produttive, ed entro il 13 giugno 1980 (entrata in vigore della legge 93/80) se si tratta di aree agricole.

Per gli edifici ultimati prima del 31 marzo 2005 su zone non agricole e non produttive gli interventi individuati sono l’uso delle volumetrie e delle superfici edilizie per destinazioni residenziali o altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici; l’uso delle volumetrie edilizie in seminterrato per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche ammesse dagli strumenti urbanistici e per attività professionali. Nelle aree agricole verrà consentito il recupero edilizio e funzionale, sino a un massimo di 600 metri cubi, di edifici ultimati entro il 13 giugno 1980 per destinazioni residenziali utilizzabili esclusivamente dal proprietario, dal nucleo familiare dell’imprenditore agricolo e dai dipendenti dell’azienda; oppure per destinazioni ricettive non alberghiere, e per uffici e attività di servizio. Per gli edifici destinati ad attività economiche al momento dell’entrata in vigore di tali norme, gli interventi non potranno comportare modificazione della destinazione d’uso. Per tutti gli interventi sarà necessario presentare la Dichiarazione di inizio lavori (DIA) o richiedere il permesso di costruire e osservare le norme antisismiche vigenti.

Il permesso di costruire e la DIA dovranno essere richiesti entro 18 mesi a partire dal 16 ottobre 2009. Mentre gli interventi di edilizia residenziale saranno realizzabili previa acquisizione del permesso di costruire da richiedersi entro 24 mesi dal 16 ottobre 2009.

Scheda tecnica

Edifici fuori dai centri storici – Fuori dai centri storici sarà possibile l’ampliamento di edifici residenziali ultimati entro la data di entrata in vigore della legge 12/2005. In particolare per le case uni-bi familiari, l’ampliamento sarà possibile in misura non superiore al 20% della volumetria esistente e non superiore a 300 metri cubi per ogni unità immobiliare residenziale preesistente. Per tutte le altre case, comunque di volumetria non superiore a 1200 metri cubi, l’ampliamento sarà possibile nella misura del 20%. In entrambi i casi l’intervento verrà consentito in presenza di una diminuzione certificata (superiore al 10 per cento) del fabbisogno annuo di energia primaria per il riscaldamento. Tale diminuzione non sarà richiesta per gli edifici già in regola con le norme sul risparmio energetico.

Viene introdotta la facoltà di sostituire gli edifici residenziali situati al di fuori dei centri storici attraverso la costruzione di un nuovo stabile la cui volumetria potrà essere incrementata fino al 30 per cento purché sia certificata la diminuzione di almeno il 30% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale, rispetto ai limiti già imposti dalla legge. Tale disciplina si applica anche agli edifici non residenziali o parzialmente residenziali situati in zone prevalentemente residenziali. In questo caso la sostituzione avviene con nuovi edifici a destinazione residenziale che non abbiano una volumetria superiore a quella esistente.

Edifici nei centri storici – Nei centri storici sarà possibile sostituire singoli edifici residenziali non coerenti con le caratteristiche storiche, paesaggistiche, architettoniche e ambientali del contesto secondo valutazioni e proposte che saranno vagliate dalla Commissione regionale per i beni architettonici ambientali. E' inoltre ammessa la sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti nelle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria, se tali aree sono individuate dai Comuni con ,motivata deliberazione da assumere entro il 15 ottobre 2009.

Riqualificazione quartieri ERP – I soggetti pubblici proprietari di immobili di edilizia residenziale pubblica nei quartieri E.R.P. ed esistenti alla data del 31 marzo 2005 potranno realizzare nuovi fabbricati di edilizia residenziale pubblica, compresa quella convenzionata, in misura non superiore al 40 per cento della volumetria complessiva del quartiere. La realizzazione dell'ampliamento è però subordinato al conseguimento dei requisiti minimi di risparmio energetico e all'esecuzione di interventi anche di recupero paesaggistico-ambientale le cui modalità vengono fissate dalla norma stessa. In ogni caso la nuova volumetria potrà essere ceduta in tutto o in parte ad altri operatori purché si impegnino a realizzare alloggi ERP e i relativi proventi siano destinati al risanamento energetico e ambientale del quartiere.

Parchi – Interventi edilizi saranno possibili all'interno dei parchi, escluse le aree protette, anche in deroga ai piani territoriali di coordinamento, con una riduzione di 1/3 degli incrementi volumetrici previsti da tale legge per le altre aree. Potranno inoltre essere realizzati alloggi ERP ma solo nei quartieri di edilizia residenziale pubblica confinanti con aree inserite in parchi regionali e già di proprietà pubblica.

Oneri di urbanizzazione – La legge stabilisce la facoltà per i Comuni di ridurre gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo della costruzione. Ove i Comuni non deliberassero entro il 15 ottobre 2009, si applicherà una riduzione del 30% del contributo di costruzione. Nel caso di edilizia residenziale pubblica in locazione il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione, ridotti del 50%.

Esclusioni e limitazioni – I Comuni, con motivata deliberazione entro il 15 ottobre 2009, potranno escludere la realizzazione degli interventi previsti per legge su quelle parti del territorio che, per specifiche peculiarità storiche, ambientali ed urbanistiche, siano tali da giustificare limitazioni all'applicabilità della legge.

Disposizioni finali – La legge stabilisce che le disposizioni si applicano a decorrere dal 16 ottobre 2009.

Entrata in vigore – Le nuove norme entreranno in vigore il giorno dopo la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Regione.

Le reazioni politiche

Soddisfatto dell'approvazione l'assessore **Davide Boni** che ha sottolineato come «la legge sia importante per il rilancio dell'economia regionale. Questo provvedimento è eccezionale perché eccezionale è la congiuntura, tanto è vero che ha una durata di 18 mesi». Per **Mario Agostinelli**, capogruppo di Sinistra-Unaltralombardia – il «Piano casa è un regalo alle rendite e ai costruttori a danno del territorio», mentre secondo **Carlo Monguzzi**, capogruppo dei Verdi «la legge cementificherà anche centro storici e parchi». **Marco Cipriano**, di Sinistra Democratica, ha sottolineato invece che «si poteva fare una migliore legge, ma la maggioranza divisa al suo interno e assente nel dibattito non è riuscita a confrontarsi con l'opposizione per un rilancio dell'edilizia rispettoso dell'ambiente e delle caratteristiche storiche e architettoniche delle nostre città». Per **Luciano Muhlbauer** la legge «risponde ai forti interessi delle immobiliari che a Milano e in Lombardia spadroneggiano. L'edilizia residenziale in Lombardia c'è, quella che manca è quella per i più bisognosi, che in questo provvedimento manca».

Gianmarco Quadrini, capogruppo Udc, ha evidenziato che la legge è «importante e rappresenta una risposta alla crisi. Il provvedimento inoltre attua misure importanti per il risparmio energetico». Anche **Enio Moretti**, della Lega Nord, ha sottolineato l'impronta di rilancio economico attraverso il settore edile. «Questa legge permetterà una riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico lombardo anche del punto di vista energetico». **Sveva Dalmasso**, capogruppo di Per la Lombardia, ha sottolineato il valore economico del provvedimento che dovrebbe riuscire a «mettere in circolo circa 7 miliardi di euro». Secondo **Paolo Valentini**, capogruppo del PdL, questo piano casa «rappresenta un ulteriore passo in avanti e i lombardi possono ora guardare con maggiore fiducia al prossimo autunno,

rinnovando il patrimonio edilizio e urbanistico del nostro territorio e prestando grande attenzione al risparmio energetico e ambientale». Di parere opposto **Franco Mirabelli** (PD): «Sono stati bocciati emendamenti dell'opposizione dichiarati migliorativi dalla stessa maggioranza, e questo è molto grave. Questo piano non è in linea con quello concordato tra Stato e Regioni, e il nostro voto non può quindi che essere contrario».

[Redazione VareseNews](#)

redazione@varesenews.it