

PIANO CASA REGIONE MARCHE

Le domande dei lettori di Edilportale

Le risposte dell'arch. Rodolfo Novelli, Dirigente Governo del Territorio, Mobilità e Infrastrutture della Regione Marche

DOMANDA: Quali documenti devo allegare al Piano Casa che intendo presentare per la chiusura di un vano scala condominiale che progettualmente era stato lasciato aperto perché non andasse in cubatura? Devo allegare i progetti acustico e termico? O è sufficiente una mia dichiarazione che la chiusura della copertura comporta un indiscutibile miglioramento sia dal punto di vista acustico che dal punto di vista delle dispersioni termiche? Devo allegare anche subito il DURC dell'impresa che farà i lavori?

RISPOSTA: Se è un intervento di ampliamento è necessario verificare il disposto dell'art. 5 comma 1, della legge n. 22/09 secondo cui "il rilascio del titolo abilitativo edilizio avviene secondo quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente" (per il DURC si seguono pertanto le regole ordinarie). Lo stesso art. 5 comma 1 aggiunge che alla domanda o denuncia del proprietario deve essere allegata anche una relazione di un tecnico abilitato o del progettista che "asseveri" per gli interventi di ampliamento il miglioramento del comportamento energetico da conseguire, secondo il D.Lgs. 192/2005 (vedi art. 1 comma 7 della LR n. 22/09), riferito al solo ampliamento (vedi atto di indirizzo di cui a DGR 24/11/09, n. 1991. Null'altro richiede la legge regionale.

D: L'art. 4, comma 2, L.R. 22/2009 stabilisce che: "gli incrementi volumetrici e gli incentivi economici stabiliti dalla L.R. 22/2009 sono alternativi e non cumulabili con quelli previsti dalle normative D.Lgs. 30/05/2008, n.115 e L.R. 17/06/2008, n.14". Nel caso in cui un committente volesse realizzare su una civile abitazione entrambi gli interventi, ovvero incremento volumetrico e cappotto termico come bisognerebbe procedere? I due interventi sono compatibili contestualmente? Lo spessore rappresentato dal cappotto termico è da considerarsi un extra spessore e quindi non cumulabile nei volumi del fabbricato (deroga distanze art. 11, comma 2, D.Lgs. 30/05/2008 n.115) o una vera e propria acquisizione di volume incorporabile pertanto nel calcolo da Piano Casa? Esempio: - civile abitazione; - ampliamento consentito da Piano Casa: 100 mc (da calcolo in base alla volumetria esistente); - voglio realizzare un cappotto da 8 cm che crea un extra volume di 20 mc; - l'ampliamento sarà sempre 100 mc o dovrò scomputare il cappotto, quindi $100 - 20 = 80$ mc di ampliamento effettivo?

R: In base alla norma vigente (art. 4, comma 2, della L.R. n. 22/2009) l'incremento volumetrico ed il cappotto termico sono cumulabili. La Giunta regionale con la PdL n. 23/2010 di modifica della legge vigente, intende renderli non cumulabili (vedi art. 3, comma 1, della PdL)

D: In caso di demolizione e ricostruzione si perdono le distanze acquisite dal precedente immobile oppure lasciando una parte del vecchio muro è possibile ricostruire alla vecchia distanza del fabbricato?

R: Quando con la demolizione e ricostruzione viene modificata la sagoma del fabbricato preesistente, si perdono le distanze da questo acquisite.

D: Perché il P.C. è così restrittivo per esigenze di strutture anche semipermanenti per attività agrituristiche e turistiche (C.H. ecc.) anche nei cambi d'uso di vecchi fabbricati rurali, tenuto conto della obsoleta legge n°13/90 e dell'opportunità di rilancio del turismo rurale anche come strumento per superare la crisi nelle campagne?

R: E' una scelta politica. Tanto è vero che la Pdl n.32/2010 dei consiglieri Ciriaci ed altri tende a superare questo problema (vedi art. 1, comma 2, della PdL).

D: Avrei bisogno di chiarimenti riguardo il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio che si deve conseguire.

R: E' compito del Servizio Ambiente della Regione fornire chiarimenti in merito.

D: Come viene applicato ai pubblici esercizi che si trovano nel parco del Conero?

R: Nelle zone del Parco del Conero in cui la legge può essere applicata (vedi infatti i divieti indicati all'art. 4, comma 5, lett. d), l'applicazione è identica a quella relativa al restante territorio regionale.

D: In un fabbricato regolarmente eseguito con licenza edilizia nel centro urbano zona B, è possibile realizzare all'interno dell'ingombro dell'edificio un ampliamento su terrazzo privato non rispettando le distanze dalle strade?

R: Se si tratta di chiudere a filo di muro un terrazzo aperto solo sul davanti non mi pare che debbano essere rispettate le distanze delle strade, in quanto non vi è avanzamento dell'edificio sul fronte stradale.

D: Il protocollo Itaca rimarrà attivo e necessario per la demolizione e ricostruzione?

R: La Pdl n. 23 della Giunta regionale intende limitarne l'applicazione richiedendo solo il raggiungimento del punteggio 2 (art. 2, comma 1). La Pdl n. 32 Ciriaci ed altri intende eliminarlo (art. 1, comma1).

D: La certificazione energetica riguarda solo il 20% in più o l'intera abitazione?

R: La certificazione energetica riguarda il solo ampliamento (vedi atto di indirizzo).

D: Quali sono le modifiche che la regione intende apportare, dato il fallimento dell'attuale legge?

R: Le modifiche sono nella PdL n. 23 oggi agli atti della IV Commissione.

D: Quali risultano le novità per il Piano casa Marche?

R: Si vedano le varie PdL di modifica.

D: Non si coglie espressamente e in modo chiaro la volontà di dar corso e attuazione alle indicazioni che cambiano da comune a comune e lasciano difficile la via all'applicazione.

R: La possibilità per i Comuni di poter emanare delibere applicative non viene eliminata.

D: Il Protocollo Itaca è ancora valido per lavori di demolizione e ricostruzione?

R: Sì

D: Applicabilità su zone vincolate (Parco); gli oneri concessori fino a che punto non sono dovuti per gli ampliamenti necessari per l'eliminazione delle barriere architettoniche? Vale solo per le demolizioni e ricostruzioni? o anche per i soli ampliamenti.

R: Solo per le demolizioni e ricostruzioni i contributi di costruzione (ex oneri concessori) non è dovuto, quando questi "comportino l'accessibilità totale dell'unità immobiliare ai fini del superamento delle barriere architettoniche" (art. 6, comma 4, LR 22/09). restano ferme le riduzioni del contributo previste dall'art. 17 DPR 380/01. Ciò vale in tutto il territorio regionale.

D: Due edifici vicini (distanziati tra loro di alcuni metri), costruiti in momenti diversi e aventi particelle catastali differenti, se sono stati successivamente "uniti architettonicamente", ma non strutturalmente (nel senso che vi è il giunto tecnico) da un pergolato in c.a. (struttura completamente "aperta" che non ha prodotto incrementi di SUL o di volume), possono continuare ad essere di fatto considerati come due edifici distinti (come ritiene il sottoscritto) e quindi calcolare l'ampliamento del 20% su entrambe le volumetrie dei due corpi di fabbrica? (il volume sarà poi sfruttato per realizzare un doppio ampliamento tra i due edifici stessi, nella medesima area ove ora insiste il pergolato).

R: A mio parere sono due edifici distinti.

D: Vorrei porre all'attenzione dei relatori il mio dubbio sulla necessità di effettuare una verifica strutturale ed eventuali adeguamenti dell'edificio di cui si vuole aumentare la cubatura, avvalendosi del Piano Casa.

R: La sismica è materia delle Province a cui è stata delegata la competenza delle procedure (ex Genio Civile).

D: Il "Piano casa" è cumulabile con altri tipi di incentivo (recupero 36% o 55%)? Oppure con i bonus volumetrici e per il miglioramento delle prestazioni energetiche?

R: Sì, è cumulabile con gli incentivi fiscali.

D: Su un lotto di terreno, il progetto prevede la demolizione dell'esistente fabbricato di circa 100mq e la realizzazione di un nuovo fabbricato di complessivi 700 mq sfruttando a pieno l'indice di edificabilità. E' possibile impiegare quel 20%-30% che spetterebbe col piano casa al vecchio fabbricato nella nuova edificazione?

R: A mio parere può essere cumulabile. Vi sono anche interpretazioni diverse. La legge attuale non chiarisce. La PdL n. 32, all'art. 2, comma 3, intende ammettere espressamente la cumulabilità.

D: Come ci si comporta nel caso di villette a schiera? Sia se ci sono parti comuni sia se non ci sono.

R: Se esiste un condominio si veda l'art. 4 comma 4 della legge, secondo cui gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme sul condominio o proprietà.

D: Perché all'art. 3 che modifica l'art.4 co. 5 lettera b) il nuovo edificio deve occupare la metà dell'area di sedime del preesistente? Non è eccessivo tale limite?

R: Nella PdL della Giunta si è voluto proporre una soglia del 50%. E' possibile che tale valore sia superato in sede di riconversione della PdL in legge regionale.

D: Quali possibilità avranno i proprietari di immobili ad usufruire del Piano Casa se ancora il comune non ha provveduto alla chiusura di condoni?

R: Se l'edificio non ha ottenuto il condono, non può usufruire del Piano Casa.

D: Desidero conoscere i limiti degli interventi con particolare riguardo alle distanze tra proprietà e vincoli dei piano regolatori dei comuni.

R: Restano fermi i limiti inderogabili di altezza e di distanza tra fabbricati stabiliti dal DM 1444/68 (art. 4 comma1, della legge. I vincoli di PRG possono essere derogati (vedi sempre art. 4 comma 1). La questione è spiegata nell'atto di indirizzo.

D: È possibile modificare i punti che riguardano la destinazione d'uso?

R: Se si vuole sì.

D: La mia domanda è la seguente: prima però una personale premessa. Il piano casa è una norma nazionale a carattere generale che ha bisogno della deliberazione da parte delle singole regioni ed a scendere dei singoli comuni di regolamenti attuativi. Tali regolamenti sono per loro natura soggetti a scelte di tipo politico-culturale che di volta in volta, soprattutto in ambito comunale, vanno: o ad armonizzare i bisogni delle singole realtà urbanistiche con le possibilità che offre il Piano Casa; o possono andare in direzione opposta e cioè recepire scarsamente quella che è la ratio della norma nazionale applicando paletti ancora più stringenti rispetto quelli fissati a livello nazionale e regionale. A fronte della premessa appena esposta che è più o meno condivisibile la domanda che vi pongo risulta essere la seguente: come fare o a chi bisogna rivolgersi quando si avverte che l'amministrazione interlocutrice è reticente o addirittura fortemente contraria ad una richiesta (da parte di un proprietario d'immobile)?

R: Si può chiedere alla Provincia la nomina di un Commissario per il rilascio del titolo abilitativo, in caso di inerzia del Comune, ai sensi dell'art. 69 della L.R. 34/1992, In caso di diniego del Comune, non vi è altra via che il ricorso al TAR.

D: In un piano di recupero a Porto S. Elpidio abbiamo demolito 900mc di capannone e stiamo realizzando 2400mc di civile abitazione su 3 piani. Il Comune ci da la possibilità di applicare il PC (L22/2009) e quindi ottenere maggiore volumetria. Volendo applicare l'art.2 si chiede se il protocollo Itaca va applicato all'intero edificio oppure al solo ampliamento.

R: In caso di demolizione e ricostruzione il protocollo ITACA va applicato sull'intero edificio.

D: A Civitanova Marche, in zona agricola classificata E9, con vincolo paesaggistico, è possibile su un fabbricato classificato C6 ed utilizzato come deposito per attrezzi agricoli effettuare gli ampliamenti

consentiti dal Piano? Se sì, in che misura? È possibile la demolizione e ricostruzione con modifiche alla originaria sagoma, considerando che si tratta di edificio costruito prima del 1950 e che necessita di adeguamenti alla normativa sismica?

R: 1) Sì. Dipende da che intervento si vuole eseguire (artt. 1 o 2 della legge) 2) Sì. La legge non prescrive che venga mantenuta la sagoma, ma che "non vengano alterati il tipo edilizio e le e le caratteristiche architettoniche" (art. 1 comma 5).

D: Un organismo edilizio composto da due corpi di fabbrica disgiunti; intervento di ristrutturazione globale che produrrà un organismo edilizio in cui uno dei due volumi sarà demolito ed accorpato all'altro; come si applica il piano casa?

R: Ne tratta l'atto di indirizzo nella parte relativa ad "art. 2 avvertenza generale" dove è scritto: gli interventi di cui alla LR 22/09 sono consentiti anche nel caso in cui lo strumento urbanistico comunale e/o i piani attuativi prevedano la possibilità di demolire più edifici e la ricostruzione di un minor numero di edifici. L'incremento della volumetria del 35% si applicherà quindi sull'edificio o sugli edifici nuovo da realizzare".

D: L'ultimo periodo dell'art. 2 (avvertenza generale) della D.G.R. n. 1991 del 24/11/2009 la definizione "fondo" deve necessariamente intendersi a delle particelle contigue o anche a delle particelle, ricadenti entro lo stesso Comune, ma che tra le quali sono interposte altre proprietà e/o strade?

R: Per fondo si intendono particelle contigue. Le strade, le ferrovie, i corsi d'acqua ed i canali non interrompono la continuità (art. 2 della LR n. 13/90).

D: Nel caso di un ampliamento (demolizione e ricostruzione) di un magazzino privo di impianto di riscaldamento, occorre la verifica ITACA? se sì, cosa bisogna verificare?

R: Non credo sia necessario.

D: 1) È applicabile il Piano Casa ad un fabbricato sito per una porzione all'interno del vincolo di tutela integrale, se lo demolisco e lo sposto fuori dal limite del vincolo? 2) In zona agricola per poter applicare il piano casa devo rispettare l'indice dello 0.03 mc/mq?

R: 1) Sì, in tal caso la tutela integrale non viene più interessata. 2) No. La norma speciale dà un premio secco.

D: Ho alcune perplessità riguardanti le opportunità e i paletti del Piano Casa ma ho visto che saranno argomento di discussione del convegno.

R: Condivido: troppi paletti; la norma deve essere più snella e dare mandato ai Comuni le opportune limitazioni in ragione dei loro PRG.

D: Nel caso di demolizione e ricostruzione in zona agricola con aumento del 35% della volumetria esistente, quali distanze dai confini bisogna rispettare? I famosi 5 ml del codice civile o i 20 ml della legge regionale?

R: Bisogna rispettare i 20 metri della legge regionale. La PdL n. 23 intende eliminare questo problema, stabilendo (art. 3 comma 2) che debbono essere rispettate solo le distanze dagli allevamenti di tipo industriale. A quel punto si osserveranno solo gli ordinari 5 metri dai confini.

D: Abbattimento delle barriere architettoniche nel Piano Casa Marche.

R: Art. 6 comma 4 su esonero dal pagamento degli oneri concessori.

D: Sarà possibile una proroga, visto che i cittadini non hanno ancora capito le opportunità che la Legge offre?

R: Le varie PdL di modifica della legge prevedono una proroga dei termini per la presentazione delle domande.

D: Unità abitativa composta da due piani per un totale di 1300 mc se il proprietario dona uno dei due piani (di 650 mc) al figlio lo stesso può chiedere il 20% di aumento?

R: Sì, nel rispetto delle norme sul condominio o sulla comproprietà (art. 4 comma 4 della legge).

D: Il PRG vigente destina l'Area a Zona B-area urbana soggetta a intervento di ristrutturazione urbanistica. È prevista la completa demolizione con ricostruzione della SUL esistente con destinazione Residenziale/commerciale/direzionale. Gli attuali edifici, distinti in tre blocchi, sono a destinazione

artigianale (2 blocchi) e a destinazione residenziale/direzionale la palazzina. E' possibile applicare l'art. 1, comma 4, per la parte residenziale/direzionale e l'art. 2, comma 4, per la parte artigianale con il cambio d'uso in residenziale/direzionale?

R: Se avviene la completa demolizione degli edifici esistenti, si può applicare soltanto l'art. 2.

D: Art. 4, comma 9 - l'intervento può avvenire anche sulle fasce di rispetto di cui al D.M. 1444/68 purchè lo stesso non comporti avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Occorre il parere/autorizzazione dell'Ente proprietario della strada (Provincia-Anas) ?

R: Sì, come in via ordinaria.

D: 1) L'ampliamento deve essere obbligatoriamente in aderenza al fabbricato oppure può essere distaccato ma all'interno del medesimo lotto? 2) Per quanto riguarda le sopraelevazioni in deroga alle distanze dalle strade, si può intendere sopraelevazione anche un allungamento dell'edificio esistente parallelamente alla strada?

R: 1) L'ampliamento deve essere in aderenza. 2) L'allungamento di un edificio parallelamente ad una strada è ampliamento. Sopraelevazione, come dice la parola stessa, è aumento dell'altezza di un edificio.

D: Con riferimento all'articolo 4 comma 9 della L.R. 22/2009 regione Marche, è possibile sfruttare la possibilità dell'aumento di superficie allungando un edificio lungo il fronte stradale invece che sfruttare tale aumento in altezza?

R: Se è possibile sì.

D: Quali sono le sostanziali differenze con la normativa vigente? Quali Comuni hanno già adottato ed assimilato il Piano Casa? Si può fare riferimento alla normativa regionale del Piano Casa anche nel caso in cui un Comune non abbia ancora assorbito la normativa?

R: La LR 22/09 per sua natura si applica in tutto il territorio della regione Marche. I Comuni potevano adottare delle delibere soltanto per limitarne l'applicazione in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, per i motivi indicati nell'art. 9 comma 1, e per permettere la deroga ad eventuali parametri urbanistico-edilizi non derivanti dal DM 1444/1968 (Art. 4 comma 1). Non abbiamo notizie su quanti comuni abbiano così deliberato, in quanto la legge non prevede che ha copia di tali delibere vengano inviate alla Regione.