

**IL “PIANO CASA” LOMBARDO\***  
**(avvocato Walter Fumagalli)**

Nei mesi scorsi aveva suscitato grande scalpore l’annuncio del Governo circa l’imminente approvazione di una legge statale impropriamente definita “Piano casa”.

Le polemiche si erano sprecate, e molto vivaci erano state le proteste delle Regioni, attente a rivendicare giustamente il loro ruolo istituzionale in tema di governo del territorio.

Per appianare questo contrasto, il 1° aprile 2009 si era riunita la Conferenza unificata Stato, Regioni e Autonomie locali, la quale aveva sancito un’Intesa contenente le misure per il rilancio dell’economia attraverso l’attività edilizia.

In esecuzione di tale Intesa la Giunta regionale lombarda ha ora approvato un progetto di legge che, una volta esaminato dalle competenti Commissioni, approderà al Consiglio regionale che dovrà decidere se trasformarlo in legge oppure no.

Queste le disposizioni che maggiormente dovrebbero interessare gli operatori privati.

**1. Il recupero di parti inutilizzate di edifici esistenti**

L’articolo 2 del progetto di legge consente di recuperare “parti inutilizzate” degli edifici che alla data del 31 marzo 2005 erano già stati ultimati, allo scopo di:

- adibirle a residenza;
- utilizzarle per funzioni diverse da quella residenziale, purché ammesse dagli strumenti urbanistici;
- in caso di volumi seminterrati:
  - utilizzarli per attività professionali;
  - utilizzarli per destinazioni accessorie alla residenza o ad attività economiche, purché strutturalmente collegate alle stesse.

Detti interventi possono essere realizzati anche in deroga “alle previsioni quantitative” degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati (e dunque, non sono permessi in deroga alle previsioni diverse da quelle “quantitative”), nonché in deroga ai regolamenti edilizi.

---

\* Il presente contributo è pubblicato su “AL - Mensile di informazione degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori Lombardi”, agosto/settembre 2009, pag. 48.

Nelle aree destinate all'agricoltura, invece, è consentito esclusivamente recuperare le parti inutilizzate di edifici autorizzati prima del 13 giugno 1980 (giorno di entrata in vigore della legge regionale 7 giugno 1980 n. 93), e solamente per adibirle ad abitazione del proprietario, ad abitazione del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola, ad attività ricettive non alberghiere, ad uffici e ad attività di servizio. In questo caso, gli interventi possono essere realizzati in deroga a tutte le previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, nonché in deroga ai regolamenti edilizi.

Comunque gli interventi di recupero non devono comportare la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, devono rispettare "i caratteri dell'architettura, del paesaggio e degli insediamenti urbanistici del territorio", e devono altresì rispettare le norme dettate dalla Regione in tema di efficienza energetica nell'edilizia.

Le denunce di inizio di attività o le richieste di permesso di costruire per la realizzazione di detti interventi devono essere presentate entro il 16 marzo 2011.

La facoltà di recuperare le "parti inutilizzate" degli edifici esistenti è esclusa, nel caso di immobili ubicati in zone che lo strumento urbanistico vigente destina ad attività produttive.

## **2. L'ampliamento di edifici residenziali esistenti**

L'articolo 3, primo e secondo comma, permette di ampliare gli edifici residenziali che alla data del 31 marzo 2005 erano già stati ultimati, anche in deroga "alle previsioni quantitative" degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati nonché in deroga ai regolamenti edilizi, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- gli edifici devono essere ubicati al di fuori dei centri storici e delle zone individuate dallo strumento urbanistico come nuclei urbani di antica formazione;
- deve trattarsi di edifici unifamiliari o bifamiliari, nel qual caso l'ampliamento non può avere un volume superiore al 20% della volumetria esistente, fermo restando che non è consentito ampliare gli edifici in misura superiore a 300 mc. per ciascuna unità immobiliare residenziale preesistente;
- in alternativa, può trattarsi di edifici plurifamiliari che abbiano una volumetria non superiore a 1.000 mc., nel qual caso l'ampliamento

- le porzioni di edifici esistenti devono essere adeguate in modo da ridurre in misura superiore al 10% il loro fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale, fermo restando che è permesso derogare alle norme regionali in tema di efficienza energetica nell'edilizia;
- al termine dell'intervento, il proprietario deve produrre al comune l'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

### **3. La sostituzione degli edifici residenziali esistenti**

**3.1** L'articolo 3, terzo e quarto comma, permette di sostituire, anche in deroga "alle previsioni quantitative" degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati nonché in deroga ai regolamenti edilizi, gli edifici residenziali esistenti (non importa quando ultimati) mediante la loro demolizione e ricostruzione, purché il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio sia più del 30% inferiore, rispetto ai requisiti di risparmio energetico stabiliti dalla Regione.

Tali interventi possono comportare anche un incremento fino al 30% della volumetria esistente, che sale fino al 35% se viene assicurato un congruo equipaggiamento arboreo su una porzione del lotto non inferiore al 25% dello stesso, oppure se viene prevista la costituzione di quinte arboree perimetrali secondo criteri che dovrà stabilire la Giunta regionale (vd. però il successivo punto "6.g").

**3.2** Nel caso di edifici ubicati al di fuori dei centri storici e delle zone individuate dallo strumento urbanistico come nuclei urbani di antica formazione, nessuna ulteriore condizione è prevista.

**3.3** All'interno dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione, invece, la sostituzione è consentita solamente per "singoli edifici" che risultino "non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti centri e nuclei". A tal fine deve essere preventivamente acquisito il parere favorevole della competente Commissione provinciale per l'individuazione dei beni paesaggistici istituita ai sensi dell'articolo 137 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, fermo restando che detto parere deve essere considerato negativo se la Commissione non si pronuncia entro sessanta giorni dal ricevimento della relativa richiesta.

#### **4. La sostituzione degli edifici produttivi esistenti**

Alle condizioni illustrate nel precedente paragrafo 3.1, il quinto comma dell'articolo 3 permette di sostituire anche gli edifici produttivi esistenti, purché questi ultimi ricadano in aree cui lo strumento urbanistico comunale attribuisca specifica destinazione produttiva secondaria, e che entro il termine perentorio del 15 settembre 2009 vengano a tal fine individuate dal comune con delibera motivata.

#### **5. Disposizioni comuni agli interventi di ampliamento e di sostituzione**

Il settimo, l'ottavo, il nono ed il decimo comma dell'articolo 3 fissano le seguenti regole, comuni a tutti gli interventi previsti dallo stesso articolo:

- 5.a)** detti interventi non possono essere realizzati cumulativamente;
- 5.b)** essi non possono determinare un superamento superiore al 50% dell'indice fondiario e dell'indice di copertura né un superamento maggiore di 4 metri dei limiti di altezza massima, previsti dallo strumento urbanistico comunale;
- 5.c)** gli incrementi volumetrici prodotti dagli interventi di cui si tratta devono essere calcolati applicando i criteri stabiliti dall'articolo 2, comma 1-ter, della legge regionale 20 aprile 1995 n. 26 sulla coibentazione acustica o di inerzia termica;
- 5.d)** gli interventi di sostituzione di singoli edifici residenziali da realizzare nei centri storici o nei nuclei urbani di antica formazione, così come gli interventi da eseguire nei comuni classificati di zona sismica 2 e 3, devono essere preceduti dall'acquisizione del permesso di costruire;
- 5.e)** per gli altri interventi può anche essere presentata la denuncia di inizio di attività;
- 5.f)** in ogni caso, le richieste di permesso di costruire e le denunce di inizio di attività devono essere presentate entro il 16 marzo 2011;
- 5.g)** comunque gli interventi devono essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa antisismica.

#### **6. Disposizioni comuni a tutti gli interventi**

Gli articoli 5 e 6 fissano le seguenti regole, comuni a tutti gli interventi fin qui esaminati:

- 6.a)** essi non possono essere realizzati in aree assoggettate a vincolo di inedificabilità da norme di legge o da disposizioni di pianificazione territoriale e urbanistica;
- 6.b)** non possono inoltre essere eseguiti in edifici soggetti a vincolo imposto con specifico provvedimento, in ragione del particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico loro o dell'ambito in cui ricadono;
- 6.c)** non possono essere realizzati, inoltre, con riferimento ad edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità dallo stesso, anche se siano stati condonati;
- 6.d)** non possono essere realizzati nelle porzioni di territorio che a tal fine i comuni, con apposita deliberazione motivata, entro il termine perentorio del 15 settembre 2009 dovessero individuare in ragione delle loro speciali peculiarità storiche, ambientali e urbanistiche;
- 6.e)** le relative denunce di inizio di attività non possono essere presentate prima del 16 settembre 2009, e prima di tale data non possono essere rilasciati i relativi permessi di costruire;
- 6.f)** gli interventi possono essere realizzati anche in deroga alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, con esclusione di quelle relative alle "aree naturali protette";
- 6.g)** se eseguiti nelle aree dei parchi regionali diverse da quelle che i relativi piani territoriali assoggettano all'esclusiva disciplina comunale, però, i limiti massimi di incremento volumetrico sono ridotti di un terzo;
- 6.h)** possono essere eseguiti senza piano attuativo ancorché prescritto dallo strumento urbanistico generale, e possono essere eseguiti in deroga ai piani attuativi vigenti o adottati;
- 6.i)** devono invece rispettare le norme dettate dal codice civile e dalle altre leggi a tutela di diritti dei terzi, le norme vigenti in materia igienico-sanitaria, di stabilità e di sicurezza degli edifici, nonché quelle in materia idrogeologica ed in materia di tutela del paesaggio e dei beni culturali e monumentali;
- 6.l)** entro il termine perentorio del 15 settembre 2009, con motivata deliberazione i comuni possono dettare prescrizioni in merito all'obbligo di reperire spazi per parcheggi pertinenziali e a verde.

- 6.m)** anche nelle aree non sottoposte a vincolo paesaggistico deve essere acquisito il parere della commissione per il paesaggio di cui all'articolo 81 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, ed il comune può stabilire specifiche condizioni e modalità tecniche di esecuzione ove ciò sia ritenuto necessario per rispettare le caratteristiche edilizie proprie dell'ambiente urbano e naturale e del paesaggio;
- 6.n)** il contributo di costruzione deve essere calcolato applicando le tariffe per le opere di nuova costruzione alla volumetria o alla superficie lorda di pavimento oggetto di intervento, fermo restando che i comuni entro il 16 settembre 2009 possono stabilire una riduzione di tale contributo, in mancanza di che si applica una riduzione del 30%;
- 6.o)** in sede di redazione o di adeguamento del piano di governo del territorio, i comuni sono tenuti a soddisfare l'eventuale ulteriore fabbisogno di aree pubbliche o di servizi urbani, indotto dalla realizzazione degli interventi di cui si tratta.