

News - 16/02/2016

Modifiche "Piano Casa regionale" Circolare esplicativa n. 36 del 9 febbraio 2016 - Nota Ance Lazio-Urcel

Approvazione circolare esplicativa indirizzi e direttive per l'applicazione del "Piano Casa" alla luce delle modifiche ed integrazioni apportate alla L.R. n. 21/2009 dalla L.R. n. 10/2014 pubblicata sul BURL n. 13/2016

Vi informiamo che con deliberazione n. 36 del 9 febbraio 2016, pubblicata sul Bollettino Ufficiale del Regione Lazio, N. 13 del 16/02/2016, la Giunta Regionale ha approvato la circolare esplicativa: **"Indirizzi e direttive per l'applicazione della "Piano Casa" alla luce delle modifiche ed integrazioni apportate alla l.r. n. 21/2009 dalla l.r. n. 10/2014"**.

L'associazione si è particolarmente impegnata con le strutture regionali per quanto riguarda la definizione di diverse questioni oggetto della circolare.

La nuova circolare della Regione riguarda principalmente gli aspetti innovativi introdotti dalla l.r. 10/2014. Si è ottenuto che restano valide le precedenti circolari già adottate dalla Giunta Regionale per quanto riguarda le disposizioni che non sono state modificate dalla nuova legge regionale.

I contenuti della nuova circolare regionale riguardano:

- **Verifica delle condizioni di ammissibilità al Piano Casa degli edifici per i quali al 31/12/2013 non sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria (art 2, comma 1).**

Si segnala in particolare la precisazione che il riferimento alla data del 31/12/2013 riguarda non soltanto gli edifici per i quali sia stato rilasciato materialmente il titolo edilizio in sanatoria, ma anche quelli per i quali alla stessa data siano validamente decorsi i termini per la formazione del silenzio assenso, da certificare con perizia giurata di un tecnico abilitato.

- **Ambiti esclusi dall'applicazione del Piano Casa (art 2, comma 2, lettere a, b, c, d, e, f e g).**

Si segnala in particolare la nuova disposizione riguardante la esclusione del Piano Casa nelle fasce di rispetto. Con le nuove modifiche legislative si fa ora riferimento direttamente alle aree o zone o fasce di rispetto e non più, come nel testo previgente, agli edifici. E' quindi ora rilevante, ai fini dell'ammissibilità, la localizzazione dell'intervento e non dell'edificio esistente e quindi un determinato intervento è ora ammissibile anche se l'edificio esistente ricade parzialmente in un area, zona o fasce esclusa, purché l'intervento stesso abbia luogo al di fuori di essa.

Viene anche definito cosa debba intendersi per "fasce di rispetto delle acque interne" facendo riferimento al RD 8/5/1904 n. 368.

- **Conversione superficie/volume e definizione dei parametri edilizi per l'attuazione degli interventi del Piano Casa (art 2, comma 5).**

La circolare chiarisce come utilizzare i parametri urbanistico edilizi posti alla base del titolo abilitativo per determinare la consistenza edilizia degli edifici esistenti e per il calcolo della permeabilità. In particolare viene chiarito come procedere al computo per volumi o superfici che sono oggi diversamente considerati dai PRG.

- **Applicazione del Piano Casa nelle zone in cui le norme di tutela paesaggistica dei PTP rinviano alle previsioni degli strumenti urbanistici (art 2, comma 5 bis).**

La circolare fornisce una serie di chiarimenti per l'ipotesi in cui, in zone vincolate paesaggisticamente, le norme di tutela dei PTP rinvino alle previsioni degli strumenti urbanistici. La circolare chiarisce preliminarmente che la norma trova applicazione esclusivamente qualora si verificano tali due condizioni: la presenza di un vincolo paesaggistico e la previsione del PTP che rinvii agli strumenti urbanistici.

- **Opere di urbanizzazione secondaria negli interventi di ampliamento degli edifici (art 3, comma 6).**

Si ribadisce che la verifica della sussistenza delle opere di urbanizzazione secondaria deve essere effettuata in relazione agli standard

urbanistici previsti dallo strumento urbanistico vigente o adottato e che viene prevista la monetizzazione in caso di comprovata impossibilità della dotazione di tali standard urbanistici.

- **Interventi di ampliamento degli edifici esistenti (art 3, comma 8).**

La circolare fornisce chiarimenti in merito alla disposizione che non consente la possibilità di sommare gli ampliamenti consentiti ad ulteriori premialità consentite dallo stesso piano casa e da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali.

- **Housing sociale e delocalizzazione in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 3 ter, comma 1 e art.3 ter comma 3.**

La circolare chiarisce le modalità di reperimento della quota di alloggi per l'housing sociale anche al di fuori dell'ambito o del piano attuativo oggetto della proposta di intervento e come si devono applicare in tal caso gli incrementi di tale quota di housing sociale.

- **Modifiche planivolumetriche e convenzionali.**

La circolare chiarisce che qualora per gli interventi nelle aree libere dei piani attuativi (art 3 ter comma 3) si determinino modifiche planivolumetriche e in termini di altezza, numero dei piani o sagome di massimo ingombro degli edifici, tali modifiche rientrano automaticamente nell'ambito applicativo derogatorio del piano casa regionale e pertanto non sono necessari ulteriori provvedimenti ad hoc.

- **Applicazione del Piano Casa nei piani di zona di cui alla legge 167/1962.**

La circolare chiarisce che il piano casa regionale si applica, senza alcuna limitazione, ai piani di zona ex lege 167/1962, sia per le aree concesse in diritto di superficie che per quelle cedute in proprietà. La circolare contiene anche alcune precisazioni riguardanti il prezzo di cessione da applicare per l'alienazione degli alloggi alla scadenza del vincolo quinquennale alla locazione.

- **Interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici (art 4).**

Si segnala il chiarimento relativo agli interventi "parziali", che riguardano la demolizione e successiva ricostruzione anche di singole parti dei fabbricati esistenti. Quindi gli aumenti volumetrici o superficiali devono essere calcolati in riferimento alla consistenza edilizia effettivamente demolita. La circolare inoltre fornisce chiarimenti per gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione in zona agricola (zona omogenea E di cui al D.M. 1444/1968).

- **Reperimento degli standard urbanistici per gli interventi consentiti dal Piano Casa.**

Si segnala che la circolare fa riferimento agli interventi di cui all'articolo 3 ter riguardanti gli edifici esistenti per i quali l'adeguamento della dotazione di standard urbanistici va parametrato alla superficie o al volume aggiuntivi. Pertanto la necessità di una nuova dotazione di standard è prevista solo nel caso di incremento della volumetria o della superficie e la circolare ne specifica la applicazione, anche nell'ipotesi di monetizzazione. Viene anche ribadito l'automatismo nella modifica di destinazione di zona delle aree di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici. Non vi sono particolari formalità nel trasferimento di queste ultime all'amministrazione comunale, una volta ritirato il titolo abitativo.

- **Procedure per il rilascio dei titoli abilitativi e per la presentazione delle domande (art 6).**

La circolare chiarisce una serie di questioni riguardanti le conferenze dei servizi, anche con riferimento alla normativa nazionale in materia, tenuto conto delle nuove norme sul piano casa regionale che stabiliscono che la conferenza dei servizi sia preceduta da "apposita istruttoria, svolta dal competente ufficio tecnico comunale", conclusa col previsto "parere tecnico".

La procedura per il rilascio del permesso di costruire è quella dettata dall'articolo 20 del D.P.R. 380/2001, mentre la circolare cita di ulteriori adempimenti previsti dalla legge regionale e chiarisce i contenuti del relativo atto d'obbligo, nonché alcune questioni riguardanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomuto.

- **Disciplina transitoria (art 2, comma 1, della l.r. 10/2014).**

La circolare precisa le modalità di applicazione della disciplina transitoria nelle varie fattispecie.

Allegati

» [Giunta Regionale Delibera n. 36 del 9 febbraio 2016](#)