



Regione Lombardia

IL CONSIGLIO

La legge per la valorizzazione del patrimonio edilizio: i punti chiave Scheda

Si rilancia la legge 13 del 2009, con la possibilità di consentire, fino al 31 dicembre 2013, alcuni degli interventi resi possibili da quello che ai tempi fu chiamato “piano casa”.

1) **Interventi di sostituzione edilizia**

Viene riproposta la possibilità di sostituzione degli edifici esistenti, con **ampliamenti fino al 30%**. La novità è che gli interventi di sostituzione edilizia si potranno realizzare con la **totale demolizione e ricostruzione** dell'edificio, anche con le modifiche di sagoma, purchè il nuovo edificio si armonizzi con gli edifici esistenti e con la possibilità di una diversa collocazione entro il lotto di riferimento.

Nei casi di sostituzione edilizia con demolizione totale e ricostruzione, i progetti dovranno assicurare la copertura attraverso fonti rinnovabili del 20% del fabbisogno energetico per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. I volumi dei muri perimetrali non saranno calcolati all'interno delle volumetrie complessive.

Si potrà inoltre realizzare volumetria aggiuntiva (**un ulteriore 5%**), senza ulteriori oneri di urbanizzazione, nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica. L'incremento volumetrico, in questo caso, potrà essere utilizzato unicamente sul fabbricato che è oggetto dell'intervento e le eventuali modifiche di sagoma dovranno armonizzarsi con gli organismi edilizi esistenti.

2) **Ampliamenti di fabbricati industriali, terziari e alberghieri**

I Comuni potranno individuare degli ambiti in cui rendere possibili ampliamenti di edifici industriali o artigianali, purché ultimati entro il 18 luglio 2009, nella **misura massima del 10% della superficie di pavimento esistente e fino a un massimo di 500 mq.**

Gli ampliamenti dovranno essere destinati all'attività produttiva e mantenere un “vincolo pertinenziale” di almeno 5 anni.

Nei comuni ad alta densità abitativa (una decina in tutto, compreso Milano), si potranno autorizzare con delibera comunale (e fino al 31 dicembre 2013) **trasformazioni anche di edifici a destinazione terziaria o direzionale, finalizzandoli al riuso residenziale.** In questo caso, almeno il 20% della superficie lorda di pavimento esistente dovrà essere destinata ad edilizia residenziale sociale. (*proposta PD*)

Previa delibera comunale, si potranno ampliare anche gli **edifici alberghieri** entro il limite massimo di 200 metri quadrati, anche realizzando sopralzi fino a un massimo di 4 metri.

3) **Interventi di edilizia residenziale sociale**

Per favorire la **realizzazione di alloggi sociali** si potranno attuare ampliamenti del 40% (come massimo) della volumetria esistente, nel caso di edifici di proprietà pubblica, e del 20% nel caso di altri edifici, anche con eventuale variazione della destinazione d'uso.

Al proposito, l'Assemblea ha approvato un **emendamento del PD**, con cui si prevede che nei Comuni ad alta densità abitativa siano possibili **ampliamenti del 40% sia da parte di soggetti pubblici che privati.**

Le volumetrie in ampliamento potranno anche essere cedute ad altri operatori o trasferite su altre aree, sempre per la realizzazione di alloggi sociali.

Il risultato complessivo di questi interventi non dovrà, naturalmente, diminuire la quota di alloggi a canone sociale esistenti prima dell'intervento.

Ulteriori incrementi volumetrici (per un massimo del 10%) potranno essere consentiti per interventi di **miglioramento dell'efficienza energetica**. E' prevista anche la possibilità di riduzione degli oneri di urbanizzazione.

4) **Aree dismesse**

La legge riscrive anche la disciplina per il recupero delle aree dismesse (all'art. 6). In relazione alle previsioni del PGT (Piano di governo del territorio) comunale il Comune potrà invitare la proprietà dell'area dismessa o degradata a presentare una proposta di **riutilizzo**, con la **possibilità di incrementare fino al 20%** la volumetria o la superficie ammessa.

Nel caso la proprietà dell'area non aderisca all'invito, il Comune potrà ridefinire la destinazione urbanistica dell'area, per acquisirla al patrimonio pubblico.

5) **Sottotetti**

Per il recupero dei sottotetti resta in vigore la legge 12 del 2005, con possibilità di modificare le altezze "di colmo e di gronda" non oltre 1,50 metri dal limite di altezza massima degli edifici fissata dal Piano di Governo del Territorio (solo al di fuori dei centri storici, dove l'altezza massima non si può comunque superare).

6) **Parcheggi in deroga**

Per i fabbricati realizzati prima del 7 aprile 1989, sarà ammessa la realizzazione di autorimesse interrate in deroga ai "rapporti drenanti" ossia alle norme che limitano l'impermeabilizzazione del suolo.

7) **Amianto**

Per incentivare la rimozione e lo smaltimento dell'amianto, nel caso di interventi per **riconvertire una copertura di amianto** si potranno modificare le falde fino ad una pendenza massima del 40%, anche in deroga ai limiti sull'altezza degli edifici e con la possibilità, a discrezione dei Comuni, di ridurre fino al 50% il contributo di costruzione. Nel caso di smaltimento di coperture di costruzioni a destinazione produttiva, che si realizzino a totale carico del proprietario, si potrà incrementare del 10% la superficie esistente, fino ad un massimo di 500 mq.

8) Piani attuativi

Si chiariscono i “rapporti” fra i diversi strumenti urbanistici, fra i procedimenti di Valutazione Ambientale strategica (VAS) e i piani attuativi.

Rispetto alla legge 12 (la legge di governo del territorio, che ha riformulato la normativa urbanistica lombarda, nel 2005) si introduce una significativa novità relativamente ai **piani attuativi**. Tali piani infatti **saranno adottati dai Consigli comunali, nei Comuni fino a 15.000 abitanti e dalle Giunte Comunali nei Comuni più grandi**.

La legge intende così mediare la normativa vigente dalla scorsa estate (con il decreto 70/2011 che prevede che i piani attuativi siano sempre decisi dalle Giunte comunali)

9) Silenzio Assenso

Si recepiscono e si chiariscono le nuove procedure previste da decreto legge 70 del 2011 (nuova disciplina del permesso di costruire con silenzio assenso e Scia) e si chiariscono i procedimenti e le disposizioni in materia di titoli abitativi, semplificando le procedure e riducendo i tempi di istruttoria.

10) Protocolli di certificazione energetica

La Regione sosterrà lo sviluppo di protocolli di certificazione energetica, anche più forti rispetto al sistema in vigore (CENED, Certificazione energetica degli edifici), che valorizzino l'efficienza e l'uso di materiali locali, soprattutto in montagna