



COMUNE DI CASOLI

(Provincia di Chieti)



C.F. 81000890699 - P.IVA 00106590698 - Via Frentana 30 - 66043 CASOLI - Tel.: 0872/99281 - Telefax: 0872/981616

V SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Avviso - Pubblico

Piano Casa Abruzzo

Sul BURA del 28/08/2009, n. 45 - Ordinario - è stata pubblica la L.R. 19/08/2009 n. 16, avente ad oggetto: *Intervento regionale a sostegno del settore edilizio* ([Piano Casa](#)).

Sono concessi ampliamenti fino al 20% della superficie esistente e ad un massimo di 200 metri cubi, con un intervento minimo di 9 metri quadrati, sempre e comunque nei limiti di quanto disciplinato dalla predetta Legge.

Gli interventi di ampliamento previsti sono consentiti, nelle zone classificate a rischio sismico 1 e 2, soltanto per gli edifici dotati della certificazione antisismica, qualora realizzati successivamente all'attribuzione della suddetta classificazione (Casoli è stato dichiarato sismico, Cat. 1, in data 25-03-1935).

Per gli edifici realizzati in zone classificate a rischio sismico in difformità della normativa antisismica, gli ampliamenti di cui all'art. 4 sono consentiti esclusivamente a condizione che l'intero edificio sia adeguato alla suddetta normativa.

Il Piano Casa Abruzzo ha espressamente escluso i sottotetti e gli incentivi alle attività ricettive turistiche che “saranno approvati con leggi regionali ad hoc”.

Il Piano Casa è essenzialmente tarato sulle abitazioni residenziali. I privati potranno ampliare fino al 20% della superficie esistente e ad un massimo di 200 metri cubi, con un intervento minimo di 9 metri quadrati.

Capitolo importante è stato riservato alla demolizione e ricostruzione: **i privati che abbattano le abitazioni possono ricostruzione fino a un massimo del 65% di cubatura in più. Si tratta di una percentuale di premialità, nel senso che si può arrivare al 65% di maggiore cubatura solo se le nuove costruzioni sono realizzati con particolari materiali di bioedilizia realizzando un edificio di catalogabile in classe energetica B.**

Le norme riportate nel Piano Casa non si applicano alle aree vincolate di qualunque genere, come pure nelle zone “A” di centro storico.

I comuni, che vogliono avvalersi delle norme del Piano Casa, sono tenuti a recepire la legge con atto deliberativo del Consiglio comunale entro 120 giorni dall'entrata in vigore e in ogni caso gli incentivi hanno valore di 24 mesi.

Sul sito del Comune di Casoli, all'indirizzo <http://www.comune.casoli.ch.it/>, è presente il testo della legge.

Casoli, lì 01/09/2009

Il Responsabile del V° Settore

(Arch. Marcello Di Toro)

Testo della Legge regionale 19/08/2009 n. 16

(BURA del 28/08/2009 n. 45 - Ordinario)

Regione Abruzzo - Consiglio Regionale - Intervento regionale a sostegno del settore edilizio

INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO.

BURA 28 Agosto 2009 n. 45

Art. 1. Finalità

1. La Regione Abruzzo promuove misure per il rilancio dell'economia e per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, energetica ed abitativa, per preservare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente nel rispetto dell'ambiente e dei beni storici culturali e paesaggistici e nel rispetto della normativa sismica, nonché per razionalizzare e contenere il consumo del territorio.

TITOLO I - INTERVENTI STRAORDINARI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 2. Ambito applicativo

1. Le disposizioni del presente Titolo hanno carattere straordinario e consentono la realizzazione degli interventi edilizi in esso previsti solo se sia rispettato il termine perentorio di cui all'art. 11, comma 4 della presente legge.

2. Le disposizioni del presente Titolo non si applicano su edifici che, al momento della presentazione della denuncia di inizio attività, risultino:

- a) eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo;
- b) definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;
- c) vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte seconda del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio);
- d) collocati nelle aree di inedificabilità assoluta comprese quelle previste negli strumenti urbanistici degli Enti locali;
- e) collocati nei territori dei parchi e delle riserve nazionali o regionali fatte salve le zone individuate come D nei piani del parco vigenti o comunque oggetto di intese tra i comuni e gli enti gestori di aree protette volte ad individuare le aree di promozione economica e sociale, più estesamente modificate dai processi di antropizzazione, nelle quali sono consentite attività compatibili con le finalità istitutive del parco e finalizzate al miglioramento della vita socio-culturale delle collettività locali e al miglior godimento del parco da parte dei visitatori.

Art. 3. Definizioni e parametri

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente Titolo, sono stabilite le seguenti definizioni:

a) per nuclei antichi si intendono quelli definiti dai Comuni con apposita perimetrazione in sede di approvazione della deliberazione consiliare di cui all'art. 12 della presente legge o comunque, quelli delimitati come zone "A" di cui al DM 1444/1968 o ad esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali;

b) per distanze minime e altezze massime dei fabbricati si intendono quelle definite dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici. In mancanza di definizioni contenute in detti atti, si fa riferimento a quelle definite dal DM 1444/1968.

Art. 4. Interventi straordinari di ampliamento

1. Per le finalità di cui all'art. 1, in deroga alle vigenti previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici aventi una superficie pari o superiore al 50% con destinazione d'uso residenziale, nel rispetto concorrente dei limiti seguenti:

- 20/% della superficie esistente;

- non superiore a 200 mc.

2. È in ogni caso consentito un ampliamento di almeno 9 mq per gli edifici esistenti di modeste dimensioni.

3. L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato in coerenza architettonica e progettuale in contiguità orizzontale o verticale rispetto al fabbricato esistente.

4. Dagli interventi di cui al presente articolo sono esclusi gli edifici ricadenti nei nuclei antichi, nelle aree ad elevato rischio idrogeologico, nonché nelle aree di inedificabilità assoluta.

Art. 5. Prevenzione rischio sismico

1. Gli interventi di ampliamento previsti all'art. 4 sono consentiti, nelle zone classificate a rischio sismico 1 e 2, soltanto per gli edifici dotati della certificazione antisismica, qualora realizzati successivamente all'attribuzione della suddetta classificazione.

2. Per gli edifici realizzati in zone classificate a rischio sismico in difformità della normativa antisismica, gli ampliamenti di cui all'art. 4 sono consentiti esclusivamente a condizione che l'intero edificio sia adeguato alla suddetta normativa.

Art. 6. Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente

1. La Regione Abruzzo promuove il miglioramento della qualità architettonica, il risparmio energetico ed il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la integrale demolizione e ricostruzione degli edifici aventi una superficie pari o superiore al 50% con destinazione d'uso residenziale realizzati

anteriormente al 31 marzo 2009 e che necessitano di essere adeguati agli attuali standard energetici, tecnologici e di sicurezza, anche sismica. Per edifici realizzati devono intendersi immobili per i quali, alla data del 31 marzo 2009, sia stata acquisita al protocollo del Comune la dichiarazione di fine lavori. In mancanza potrà essere presentata una dichiarazione giurata del Direttore lavori attestante la data di fine lavori.

2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, sono consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione che prevedano aumenti fino al 35% della superficie utile esistente a condizione che risultino utilizzate le tecniche costruttive della bioedilizia e che sia previsto l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili. A tal fine gli interventi proposti dovranno consentire un incremento di classi energetiche dell'edificio comunque non inferiore alla classe B.

3. I Comuni, con le modalità di cui al successivo art. 12, comma 1, potranno disciplinare ulteriormente le modalità di applicazione della maggiorazione prevista dal comma 2.

4. Gli incrementi di superficie di cui al comma 2 del presente articolo non possono derogare da norme nazionali in merito a distanze ed altezze, con particolare riferimento agli articoli 8 e 9 del DM 1444/68 e ss.mm.ii.

5. Il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti può essere aumentato, previo reperimento, nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale, di spazi per i parcheggi legati alle unità immobiliari con vincolo pertinenziale risultante da atto pubblico registrato e posti ad una distanza non superiore a 250 metri.

6. Gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione di cui al comma 2 del presente articolo sono consentiti anche su area diversa, purché a ciò destinata dagli strumenti urbanistici e territoriali vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge. A tal fine i Comuni, con la deliberazione consiliare di cui all'art. 12 della presente legge, individuano preliminarmente gli ambiti omogenei in cui i volumi trasferiti si aggiungono a quelli consentiti sull'area diversa.

7. Con la stessa deliberazione i Comuni possono individuare con determinazione ampiamente motivata le aree occupate da edifici interessati dagli interventi previsti dal presente articolo e che possono essere cedute gratuitamente al patrimonio comunale e sistemate a verde pubblico attrezzato, parcheggi o altra opera di urbanizzazione primaria o secondaria, con l'indicazione dei tempi e delle modalità di realizzazione e nel rispetto delle previsioni dell'art. 32 comma 1 lett. g) del DLgs 163/2006 e ss.mm.ii. In tal caso il proprietario, o l'avente titolo, che cede gratuitamente l'area originariamente occupata dall'edificio demolito, potrà usufruire, oltre che dell'incremento di cui al comma 2, anche di una ulteriore percentuale pari al 30% della superficie utile dell'edificio demolito a condizione che l'edificio da ricostruire risulti di classe energetica B.

8. Dagli interventi di cui al comma 2 del presente articolo sono esclusi gli edifici ricadenti nei nuclei antichi, nelle aree ad elevato rischio idrogeologico, nonché nelle zone di inedificabilità assoluta.

9. La ricostruzione in aree diverse di cui ai commi 6 e 7 del presente articolo non potrà comunque avvenire, nelle aree ad elevato rischio idrogeologico, nonché nelle zone di inedificabilità assoluta.

10. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si cumulano con gli ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

Art. 7. Oneri di urbanizzazione

1. La realizzazione degli interventi di cui all'art. 6 della presente legge comporta la corresponsione degli

oneri di urbanizzazione previsti dalla vigente normativa regionale, in misura doppia.

2. La maggiorazione degli oneri di urbanizzazione è corrisposta alla Regione Abruzzo mediante versamento sul c/c postale 13633672 intestato alla Regione Abruzzo.

3. Nell'ipotesi di diniego del titolo abilitativo, la somma è restituita al richiedente.

4. Nello stato di previsione delle entrate del bilancio regionale è istituito, nell'ambito della UPB 03.05.002, il capitolo 35025 denominato: Contributo per maggiorazione oneri di urbanizzazione per ampliamento, demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente.

5. Sono esonerate dal versamento della maggiorazione degli oneri di urbanizzazione dovuti alla Regione Abruzzo le Associazioni Onlus che si avvalgono delle disposizioni di cui agli articoli 4 e 6 della presente legge per gli interventi eseguiti su edifici ubicati nel territorio regionale da destinare a finalità di accoglienza.

6. La mutazione della destinazione d'uso degli immobili assoggettati alle disposizioni di cui al comma 5 del presente articolo prima del decorso di dieci anni, comporta l'obbligo di corrispondere gli oneri di cui al comma 1 del presente articolo da versare al momento della richiesta di variazione della destinazione d'uso.

Art. 8. Eliminazione barriere architettoniche

1. Gli interventi di cui all'art. 6 sono realizzati nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute negli articoli 8 e 9 del DM 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

Art. 9. Contributo di costruzione

1. Per gli interventi di cui all'art. 4, il contributo di costruzione dovuto in base agli articoli 16 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è commisurato con esclusivo riferimento agli incrementi realizzati e può essere ridotto al 50% ove l'unità immobiliare sia destinata a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

2. Il contributo di costruzione dovuto per gli interventi di cui all'art. 6 è determinato in ragione dell'80% per la parte eseguita in ampliamento e del 20% per la parte ricostruita. Il contributo come sopra determinato può essere ridotto del 50% in caso di edifici od unità immobiliari destinati a prima abitazione dei proprietari o degli aventi titolo.

3. Per gli interventi di cui alla presente legge i Comuni possono stabilire ulteriori riduzioni del contributo di costruzione od incentivi di carattere economico in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili o al fine di riqualificare aree urbane degradate.

Art. 10. Elenchi

1. Al fine di evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti, i Comuni provvedono ad istituire ed aggiornare l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi degli articoli 4 e 6 della presente legge.

Art. 11. Condizioni generali di ammissibilità degli interventi

1. Gli interventi di cui all'art. 4 della presente legge sono realizzati mediante denuncia di inizio attività, nel rispetto della disciplina generale di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e ss.mm.ii. Nella relazione asseverata di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., oltre a quanto ivi previsto, è espressamente attestata la conformità degli interventi da realizzare alle disposizioni della presente legge.
2. Gli interventi previsti dall'art. 6, sono subordinati al rilascio del titolo edilizio previsto dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.
3. In ogni caso gli interventi previsti dagli articoli 4 e 6 della presente legge sono effettuati nel rispetto della normativa relativa alla stabilità degli edifici e di ogni altra normativa tecnica, nonché delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati e delle disposizioni legislative a tutela dei diritti dei terzi.
4. Le istanze relative devono essere presentate entro e non oltre 24 mesi dalla scadenza del termine perentorio indicato dall'art. 12, comma 1, della presente legge.
5. Il termine di cui al comma 4 è prorogato, nei comuni inseriti nel cratere di cui al decreto n. 3 del 16 aprile 2009 e successive modifiche ed integrazioni, fino al termine dello stato di emergenza.
6. La possibilità di ampliare gli edifici esistenti è limitata alle unità immobiliari ultimate alla data del 31 marzo 2009 in forza di titolo abilitativo rilasciato nelle forme di legge. Per unità immobiliare ultimate devono intendersi immobili per i quali, alla data del 31 marzo 2009, sia stata acquisita al protocollo del Comune la dichiarazione di fine lavori. In mancanza potrà essere presentata una dichiarazione giurata del Direttore lavori attestante la data di fine lavori.
7. Gli interventi di cui alla presente legge sono altresì subordinati alla esistenza di opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di superficie degli edifici esistenti. L'adeguamento dovrà essere effettuato dal richiedente il titolo abilitativo, con le procedure di cui all'art. 32 comma 1 lett. g) del DLgs 163/2006 e ss.mm.ii.
8. Non può essere riconosciuto alcun aumento di volume o di superficie agli edifici anche parzialmente abusivi o a quelli situati su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico.
9. Per gli edifici condonati il calcolo delle percentuali e dei limiti di incremento delle superfici consentite dalla presente legge, avviene computando negli incrementi stessi anche la superficie già oggetto di condono limitatamente agli edifici di volumetrie pari o superiore a 1000 mc.
10. La presente legge non può parimenti essere applicata agli edifici aventi destinazione commerciale al fine di derogare alle disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita e centri commerciali.
11. Gli interventi di cui agli articoli 4 e 6 della presente legge non sono cumulabili tra loro.

Art. 12. Ambito applicativo

1. Con deliberazione di Consiglio comunale, da adottarsi entro il termine perentorio di 120 giorni

dall'entrata in vigore della presente legge, i Comuni possono decidere di avvalersi delle norme di cui alla presente legge o di escludere l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 4 e 6 in relazione a specifici immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, nonché stabilire limiti differenziati alle possibilità di ampliamento accordate da detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone e del loro diverso grado di saturazione edilizia e della previsione negli strumenti urbanistici di piani attuativi. Con la stessa deliberazione i Comuni individuano gli ambiti omogenei per consentire gli interventi su area diversa previsti dall'art. 6, comma 6, nonché le aree che possono essere cedute gratuitamente al patrimonio comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 comma 7, della presente legge.

Art. 13. Controlli e sanzioni

1. Il Comune verifica specificamente la realizzazione dei nuovi volumi nel rispetto delle tecniche di bioedilizia ed il raggiungimento degli standard energetici dichiarati in sede di progetto. In caso di difformità trovano applicazione, per i manufatti realizzati usufruendo degli incentivi volumetrici previsti dalla presente legge, le sanzioni previste dalla vigente legislazione relative ai lavori realizzati in assenza del titolo abilitativo edilizio ed i suddetti interventi non potranno essere oggetto di sanatoria.

TITOLO II - INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RISPARMIO IDRICO

Art. 14. Interventi per favorire il risparmio energetico e l'installazione di impianti a fonte rinnovabile

1. Al fine di contribuire al miglioramento della sicurezza dell'approvvigionamento energetico ed alla tutela dell'ambiente, si applica quanto disposto dall'art. 11 del DLgs 30 maggio 2008 n. 115.

2. Al fine di migliorare l'efficienza energetica degli edifici pubblici e privati si applica quanto disposto dal D.P.R. 22 aprile 2009, n. 59.

Art. 15. Interventi per favorire l'installazione di pensiline e tettoie per impianti a fonte rinnovabile

1. Non concorrono a formare superficie le pensiline e le tettoie realizzate o da realizzare su edifici ad uso residenziale e non insistenti sul demanio marittimo, esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge finalizzate all'installazione di impianti fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, nonché di altri impianti di produzione di energia ad uso domestico derivante da fonti rinnovabili.

2. La Giunta regionale, entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, stabilisce le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle pensiline e tettoie di cui al comma 1 e la potenza dei relativi impianti.

Art. 16. Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo delle risorse idriche

1. I progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero o di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente prevedono l'introduzione, negli impianti idrico-sanitari, di dispositivi certificati come idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo d'acqua.

2. I progetti di cui al comma 1 del presente articolo prevedono altresì l'adozione, per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, di sistemi di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche

provenienti dalle coperture degli edifici e di utilizzo delle stesse attraverso la realizzazione di un impianto idraulico integrativo per gli usi compatibili.

3. I regolamenti edilizi comunali prescrivono l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile.

TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 17. Norma di interpretazione autentica dell'art. 4, comma 1, della L.R. 76/2001 in materia di alienazione di alloggi di E.R.P.

1. L'art. 4, comma 1, della L.R. 19 dicembre 2001, n. 76 recante "Norme per l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" deve interpretarsi nel senso che i proventi delle vendite degli alloggi di edilizia residenziale pubblica versati sul conto corrente di contabilità speciale presso la Sezione Provinciale di Tesoreria, pur rimanendo formalmente nella disponibilità degli enti proprietari, appartengono alla Regione. La Regione, entro l'anno successivo all'incasso, dispone l'utilizzazione dei proventi nella misura dell'80% per la realizzazione di interventi finalizzati alla riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico, in conformità alla programmazione regionale sull'edilizia residenziale pubblica e sulla base delle esigenze territoriali delle singole Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale. I proventi messi a disposizione delle singole Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale, ai sensi del periodo precedente, costituiscono una erogazione di un finanziamento regionale per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico.

Art. 18. Abrogazioni

1. A decorrere dalla entrata in vigore della presente legge è abrogata la L.R. 11.10.2002, n. 22 e ss.mm.ii.

Art. 19. Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo.

La presente LR sarà pubblicata nel "Bollettino Ufficiale della Regione".

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Abruzzo.