

Piano Casa e Condominio

1

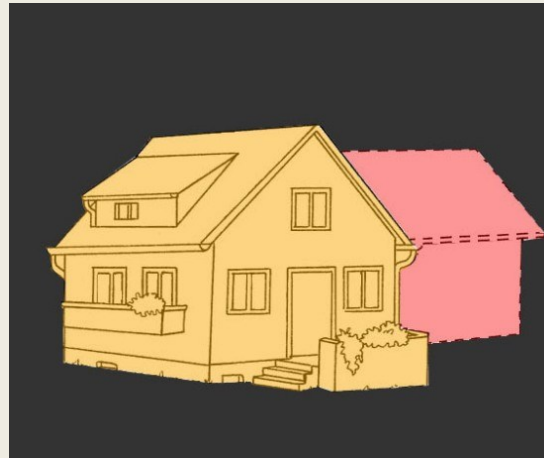
A CURA DI

A.IM.A. & STINGENIM SRL
ING. GIULIETTI FABRIZIO
TEL. 06.83765142
CEL. 393.2587324





AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN CONDOMINIO



PIANO CASA:

- AUMENTO DELLA CUBATURA
- CAMBIO DESTINAZIONE D'USO



AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN CONDOMINIO

ARGOMENTI TRATTATI:

- Riferimenti legislativi “Regione Lazio”
- Bonus Energetico
- Bonus Sismico
- Alcune Domande - Risposte
- Conclusioni



LEGGE REGIONALE LAZIO N. 21/2009 e successiva LEGGE REGIONALE LAZIO N. 10/2011

Il Piano Casa nella Regione Lazio, permette di intervenire sul patrimonio edilizio esistente, *in deroga alle attuali normative edilizie e urbanistiche* anche nei casi in cui non è possibile costruire ex-novo, *per favorire l'adeguamento dal punto di vista energetico e/o antisismico* del patrimonio esistente, anche con la demolizione e la ricostruzione di quegli edifici che versano in un forte stato di degrado.



Dove e Quando?

Il Piano Casa a Roma è stato introdotto con la **Legge Regionale n. 21/09** e che più semplicemente identifica il "Piano Casa Roma della Regione Lazio" e successiva **Legge Regionale n. 10/2011** che integra ed apporta sostanziali modifiche.

Il Piano Casa **si applica a tutti gli edifici realizzati legittimamente** ma anche a quelli che hanno acquisito il titolo abilitativo, ivi compreso il caso della formazione del silenzio assenso, in **sanatoria**. E' applicabile, altresì, anche a quelli non ultimati purché abbiano il titolo abilitativo edilizio.

La legge offre possibilità di ampliamento anche alle abitazioni esistenti in zone agricole e, con alcune prescrizioni, a quelle ricadenti nelle aree naturali protette; non pone più il limite dei 1.000 mc del fabbricato esistente su cui **applicare l'ampliamento del 20%, che comunque rimane fissato ad un massimo di 70 mq.**

EDIFICI

- LEGGITTIMI
- CONDONO
- SANATORIA



Quando si possono presentare le domande?

Le domande per gli *interventi di ampliamento* (art. 3) possono essere presentate al **Comune di riferimento dal 15 settembre 2011 al 31 gennaio 2015**. Le domande per il *cambio di destinazione d'uso* da non residenziale a residenziale, la demolizione e ricostruzione e il recupero dei volumi accessori e pertinenziali degli edifici esistenti, sono presentabili dal 31 gennaio 2012.

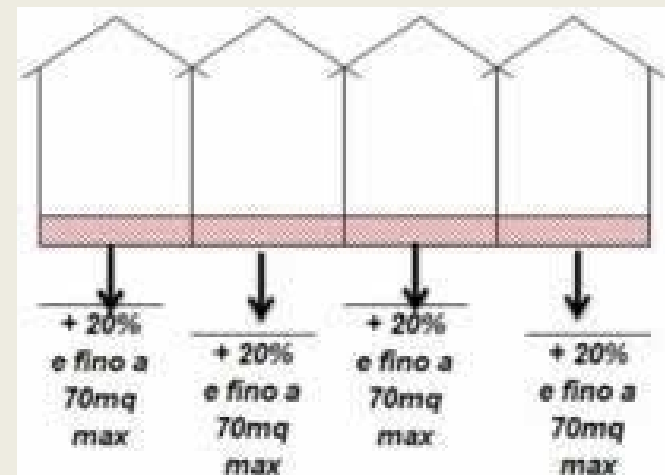
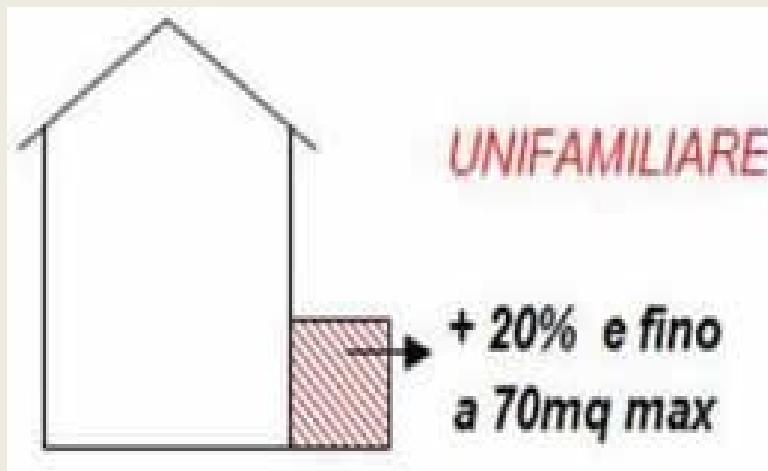


Come può essere sviluppata e suddivisa la cubatura?

Le abitazioni **unifamiliari, bifamiliari e a schiera** possono **usufruire del Piano Casa della Regione Lazio** ampliando del **20%** in più la cubatura esistente, fino ad un massimo di 70 mq, di seguito alcuni esempi esplicativi:



Come può essere sviluppata e suddivisa la cubatura?





PIANO CASA E CONDOMINIO

- AMPLIAMENTO SU PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE
- AMPLIAMENTO DELLA SINGOLA UNITA' ABITATIVA



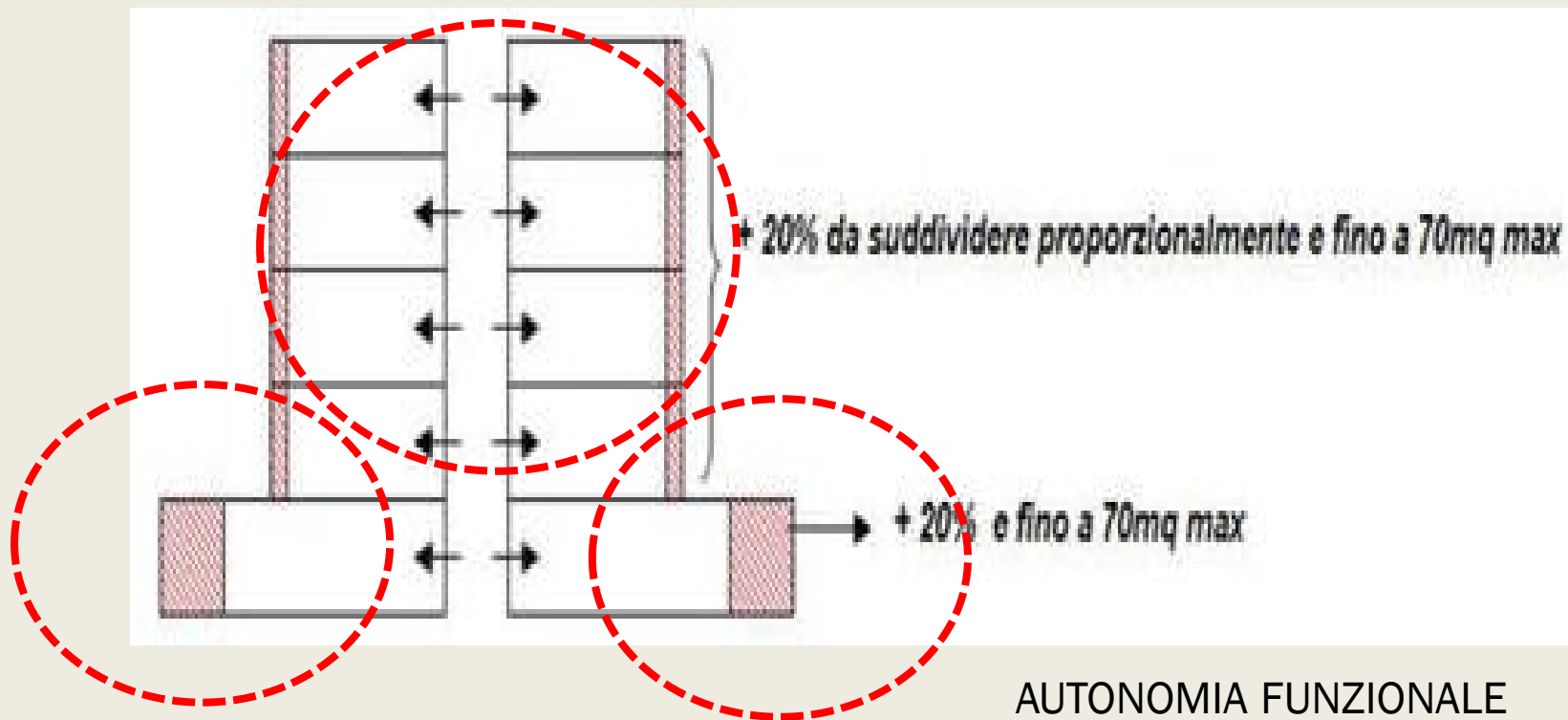
HO UN APPARTAMENTO IN UN CONDOMINIO POSSO USUFRUIRE DEL PIANO CASA?

Si, ma la suddivisione della cubatura che viene realizzata in maggiorazione, “il famoso 20%” **DEVE ESSERE SUDDIVISO PROPORZIONALMENTE TRA TUTTI I CONDOMINI**, si elabora una **PROGETTAZIONE UNITARIA PER L'INTERO CONDOMINIO**



11

HO UN APPARTAMENTO IN UN CONDOMINIO POSSO USUFRUIRE DEL PIANO CASA?





HO UN APPARTAMENTO IN UN CONDOMINIO POSSO USUFRUIRE DEL PIANO CASA?

AUTONOMIA FUNZIONALE «L'edificio plurifamiliare sarà ampliabile fino al 20% della preesistenza con il limite massimo di 70 metri quadri **per ciascuna unità immobiliare dell'edificio dotata di specifica autonomia funzionale**».

Significa che in un condominio ciascun appartamento con ingresso autonomo potrà essere considerato un'unità immobiliare a sé. E, come tale, non dovrà essere limitato dai tetti di cubatura previsti dalla legge (70 metri quadri per tutto l'edificio), ma potrà consumare tutto il bonus in autonomia.



PROGETTO UNITARIO E DECORO ARCHITETTONICO.

Tutti gli ampliamenti dovranno per norma essere eseguiti nel rispetto del “**DECORO ARCHITETTONICO**” dell’immobile e in conformità a un **PROGETTO UNITARIO** costituito da elaborati grafici e fotografici che mostrino lo stato ante e post operam, in modo tale da definire la complessiva incidenza dell’intervento e quindi il rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche del fabbricato.



PROGETTO UNITARIO E DECORO ARCHITETTONICO.

La ***predisposizione del progetto unitario è necessario*** in ambito condominiale al fine di garantire che gli ***interventi non incidono negativamente né sul decoro architettonico ne creano problemi alle parti comuni dello stesso*** (ad esempio un soppalco interno abitabile dovrà essere corredato da una semplice verifica statica dell'intero immobile così come stabilito dal D.M. 14 gennaio 2008 “Norme tecniche per le costruzioni”).

Allo stesso modo ***non si richiede*** la redazione di un progetto unitario per interventi a farsi ***su immobili che siano fisicamente*** “separati da altre costruzioni mediante muri in elevazione, anche senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto e che abbiano uno o più liberi accessi sulla via”, come abitazioni a schiera, edifici bi-tri-quadri familiari etc., per cui ricorrano i predetti requisiti.



BONUS ENERGETICO

Le predette percentuali possono essere **ulteriormente incrementate** di un **10%**, qualora si faccia uso di **energie rinnovabili** per una produzione non inferiore a **1KW** di potenza, a soddisfacimento di una parte del proprio fabbisogno. Nel caso di edificio unifamiliare l'interpretazione della legge è molto semplice, per cui se ad esempio si considera una villa indipendente di 100mq di superficie, la stessa potrà essere ampliata di 20mq (20% di 100mq); se, inoltre, si facesse anche ricorso a energie rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria (solare termico) o a pannelli fotovoltaici, sempre raggiungendo 1KW di potenza, l'ampliamento potrebbe raggiungere il 30% e diventare quindi di 30mq (100mq esistenti + 30mq ampliamento).



BONUS ENERGETICO





BONUS SISMICO

Al fine di incentivare l'adeguamento sismico le percentuali previste per gli interventi di ampliamento sono incrementate:

fino al 35% fino ad un massimo di 90 mq, per gli edifici residenziali indicati nella lettera a) e b) ricadenti nella zona sismica 1 o nella sottozona sismica 2a o 2b, come individuate dalla Delib.G.R. 22 maggio 2009, n. 387;

fino al 25% della volumetria o della superficie utile esistente, fino ad un massimo di 80 mq per gli edifici per gli edifici residenziali indicati nella lettera a) e b) ricadenti in sottozona sismica 3a o sottozona sismica 3b, come individuate dalla Delib.G.R. n. 387/2009.



BONUS SISMICO

Al fine di incentivare l'adeguamento sismico le percentuali previste per gli interventi di ampliamento sono incrementate:

fino al 35% fino ad un massimo di 90 mq, per gli edifici residenziali indicati nella lettera a) e b) ricadenti nella zona sismica 1 o nella sottozona sismica 2a o 2b, come individuate dalla Delib.G.R. 22 maggio 2009, n. 387;

fino al 25% della volumetria o della superficie utile esistente, fino ad un massimo di 80 mq per gli edifici per gli edifici residenziali indicati nella lettera a) e b) ricadenti in sottozona sismica 3a o sottozona sismica 3b, come individuate dalla Delib.G.R. n. 387/2009.



CON QUALE PROCEDURA URBANISTICA SI PROCEDE AL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE DEL PIANO CASA?

Mediante la DIA ([denuncia inizio attività](#)), si può procedere all'ampliamento della propria abitazione o degli spazi condominiali.



IL PIANO CASA ROMA E' VALIDO PER FABBRICATI IN ATTESA DI CONDONO EDILIZIO?

Si, l'articolo 2, comma 1, lettera b) della legge regionale n.10/2011 ammette l'**ampliamento** anche per gli edifici **sorti abusivamente**, che siano poi stati fatti oggetto di regolarizzazione, l'interessato dovrà allegare il **provvedimento di condono**, e nel caso di **sanatoria edilizia** conseguita per silenzio assenso, l'attestazione con cui un tecnico abilitato dà atto della sussistenza delle condizioni richieste per la formazione dell'assenso tacito, specificando altresì la data in cui tale assenso tacito deve intendersi formato.



È POSSIBILE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 1, RECUPERARE A FINI RESIDENZIALI VOLUMI ACCESSORI, PERTINENZIALI O UNITÀ IMMOBILIARI AD ALTRI USI DESTINATE?

L'art. 5, comma 1, prevede che in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6 interventi di **recupero a fini residenziali dei volumi accessori**, pertinenziali, degli edifici di cui all'articolo 2, comma 1, nonché delle unità immobiliari ad altri usi destinate. *Resta ferma la possibilità, all'esito dell'intervento o contestualmente, di frazionare l'unità immobiliare risultante in due o più u.i a condizione, tuttavia, che ciascuna u.i. derivata abbia i requisiti per l'abitabilità. Ovviamente, nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare ad altri usi destinata cui si applica l'art.5 non avesse in sé le **caratteristiche per l'abitabilità** (riferita alla superficie minima), la stessa potrà essere recuperata a fini residenziali solo nell'ipotesi in cui possa essere accorpata all'unità principale e costituire così un ampliamento della stessa unità principale.*



Non so se la casa rientra nei requisiti. A chi posso rivolgermi per saperlo?

Per capire se ci si può avvalere dei benefici previsti dal piano casa bisogna **consultare un esperto** (architetto, ingegnere, etc.) che valuti se **l'intervento non crei problemi di tipo strutturale o estetico, come prevede la legge**. Il Codice civile, agli articoli 1120 e 1122 vieta “opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio, che pregiudichino la stabilità o la sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino”. La sopraelevazione è vietata (art. 1127) “se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono”.



Vivo in un condominio e vorrei ingrandire l'alloggio. Si può?

Se i lavori rientrano nella normale ristrutturazione, nessun condomino può opporsi. Se invece si tratta di un'opera di manutenzione straordinaria o di innovazione (dipende dal tipo di intervento) **la Dia non è sufficiente senza il via libera dell'assemblea dei condomini**. In questo caso i millesimi necessari cambiano, a seconda della natura del progetto: se si tratta di una innovazione (ad esempio la costruzione di nuovi locali o la chiusura di terrazze o verande) **basta il sì di 500 millesimi e dell'assemblea**.



Vorrei rendere abitabile il sottotetto. E se i condomini si oppongono?

Se il sottotetto che si intende ristrutturare è parte comune a tutti i condomini bisogna farselo vendere all'unanimità con contestuale autorizzazione a trasformarlo in sottotetto abitabile. In questo caso **bisogna ricalcolare le tabelle millesimali di uso dei servizi**. Se invece l'unità abitativa è di proprietà del condomino non c'è bisogno di alcuna autorizzazione, a meno che il **regolamento condominiale lo vieti espressamente**. In questo caso occorre modificarlo all'unanimità. Se invece non c'è divieto, non c'è bisogno di autorizzazione ma si è soggetti alla possibile impugnazione dei lavori se si impedisce l'esercizio del diritto di un altro condomino.



Il Comune può opporsi alle opere?

I Comuni hanno già un regolamento edilizio e non possono opporsi all'ampliamento (se a norma di legge) ma possono imporre ulteriori modalità tecnico costruttive, come l'uso dei materiali, il colore della facciata etc



Ho una casa soggetta a vincolo. Che cosa devo fare per ampliarla?

Il decreto legge pone dei divieti sugli immobili che si trovano in parchi nazionali, aree naturali o archeologiche, e dei vincoli negli immobili soggetti a tutele paesaggistiche o a vincoli di altra natura (nazionali, regionali), notificati o meno alla Sovrintendenza. Questi immobili, tutelati dalla legge 490 del '99 (ex 1089 e 1437 del '39), non possono subire modifica alcuna senza il nulla osta degli enti titolati alla valutazione tecnico-discrezionale.



Riepilogo:

- Effettuare una verifica strutturale dei carichi;
- Effettuare un progetto "ex legge 10" sulle dispersioni termiche del nuovo volume aggiunto: questo significa che non è sufficiente che la nuova vetrata o la nuova parete rispetti determinati valori di trasmittanza termica di cui al decreto ministeriale, ma che l'intero involucro abbia una prestazione energetica "IPE" all'interno dei parametri di legge;
- Richiedere eventuali nulla osta per vincoli paesaggistici e/o artistici, o eventuali pareri del comune stesso, come per esempio quello del COQUE se si interviene ampliando un edificio in città storica a Roma;
- Verificare che il comune non abbia esteso, con specifica delibera, l'inapplicabilità del piano ad ulteriori zone oltre a quelle già indicate dalla legge speciale (i centri storici così come individuati nel PTPR);



Riepilogo:

- Nel caso di ampliamento su immobili **non funzionalmente autonomi**, occorre preventivamente raggiungere un **accordo con l'assemblea**, in quanto dato che il progetto deve essere unico per l'intero fabbricato, occorre valutare se **altre persone** non siano interessate a procedere allo stesso ampliamento, in quanto il depositare una richiesta di ampliamento per una sola unità, di fatto inibisce che in futuro altri possano procedere alla stessa richiesta;
- Verificare sempre e comunque il **rispetto delle distanze** dai confini, tra fabbricati e tra superfici finestrate: il piano casa infatti va sì in deroga agli strumenti urbanistici locali, ma non alle norme nazionali sulle distanze tra costruzioni;
- Se l'ampliamento è realizzato in un condominio - sia su unità funzionalmente autonoma e sia no - **verificare che non si vadano a violare diritti di terzi tipo riduzione del fattore finestra di altri immobili sottraendo porzioni di cielo visibili da essa, o situazioni del genere**: il comune vi rilascerà comunque l'autorizzazione, perché il rispetto dei diritti di terzi è una sfera che non gli compete, ma che va ovviamente comunque valutata

Fine dei Lavori

29

GRAZIE PER LA VOSTRA ATTENZIONE

A.IM.A. & STINGENIM SRL

Ing. Giulietti Fabrizio

Tel. 06.83765142

Cel. 393.2587324