

FAQ PIANO CASA

1. Quali sono gli interventi promossi dalla Regione Veneto con il "Piano casa". per il sostegno del settore edilizio?

Il "Piano casa" ammette i seguenti interventi di ampliamento:

- Ampliamento del 20% del volume per fabbricati a destinazione d'uso residenziale, o della superficie coperta per edifici con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, elevabili fino ad un ulteriore 40% se finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- Ampliamento di 150 mc per edifici residenziali unifamiliari da destinarsi a prima casa di abitazione;
- Ampliamento del 10% nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di qualsiasi forma di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kW, anche se già installati.;
- Ampliamento del 15% del volume per gli edifici residenziali, a condizione che vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica in classe B;
- Ampliamento del 5% del volume per edifici residenziali e 10% per edifici ad uso diverso, qualora l'intervento preveda la messa in sicurezza sismica dell'intero edificio, purchè la stessa non sia già obbligatoria per legge;
- Ampliamento fino al 10% del volume o della superficie per interventi su edifici esistenti che comportino la rimozione e lo smaltimento della copertura in cemento amianto, qualora non sia già obbligatorio per legge;

Ammette inoltre i seguenti interventi, qualora abbiano come requisito l'adeguamento degli edifici agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza:

- Demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 70%, qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive che portino la prestazione energetica dell'edificio in classe A, elevabili fino ad un ulteriore 40% se finalizzati anche all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- Demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 80%, qualora l'intervento comporti l'utilizzo delle tecniche costruttive di edilizia sostenibile, con graduazione della volumetria in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento, elevabili fino ad un ulteriore 40% se finalizzati anche all'eliminazione delle barriere architettoniche;

Per gli edifici dismessi situati in zone territoriali omogenee diverse dalla zona agricola è consentita la demolizione e ricostruzione con il mutamento della destinazione d'uso e recupero dell'intera volumetria esistente, a condizione che l'intervento sia rivolto alla loro rigenerazione o riqualificazione;

Sono altresì ammessi interventi di aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato degli edifici, nel rispetto dei parametri igienico/sanitari previsti dalle norme vigenti, o tramite il recupero dei sottotetti esistenti al 31 ottobre 2013, ai sensi della L.R. 12/1999.

2. Quali sono i parametri con i quali calcolare il volume dell'edificio esistente e gli ampliamenti?

Gli ampliamenti e gli incrementi in termini di volume o di superficie esistenti sono determinati sulla base dei parametri edificatori stabiliti dallo strumento urbanistico comunale vigente (PRG).

Non concorrono in ogni caso a formare cubatura:

- i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente;
- i sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare, semprechè correlati con il calcolo di progetto degli impianti termomeccanici;

- le pensiline e le tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp (per maggiori informazioni vedi FAQ n. 19)

3. Gli interventi di ampliamento sono cumulabili?

Gli interventi di ampliamento sono cumulabili, e possono essere realizzati in più fasi fino al raggiungimento degli ampliamenti o degli incrementi volumetrici e di superficie complessivamente previsti.

4. Quali edifici possono beneficiare degli ampliamenti ammessi dal "Piano casa"?

Le possibilità di ampliamento sono potenzialmente riservate agli edifici esistenti, e agli edifici la cui richiesta del titolo abilitativo sia stata presentata entro la data del 31 ottobre 2013, con le seguenti precisazioni:

- gli interventi su edifici soggetti a specifiche forme di tutela sono subordinati al nulla osta del soggetto a cui compete la tutela del vincolo;
- se gli edifici sono situati in zona territoriale omogenea agricola gli ampliamenti sono riservati esclusivamente agli edifici a destinazione residenziale e a quelli funzionalmente destinati alla conduzione del fondo agricolo;
- se gli edifici ricadono in zona territoriale omogenea A "centro storico", devono essere privi di grado di protezione, o essere soggetti a grado di protezione 3 o 4
- sia l'edificio che l'ampliamento devono insistere in zona territoriale omogenea propria, cioè la destinazione d'uso dell'edificio esistente e quella dell'ampliamento devono essere previste dallo strumento urbanistico comunale (PRG), ad eccezione dell'ampliamento in aderenza che può essere realizzato anche in zona territoriale omogenea impropria, purché l'edificio da ampliare insista in zona territoriale omogenea propria.

5. Quali sono gli edifici esclusi dall'applicazione del piano casa?

Gli edifici esclusi dall'applicazione del piano casa sono:

- gli edifici soggetti a vincolo monumentale;
- gli edifici ricadenti all'interno della zona territoriale omogenea A (centro storico), soggetti a gradi di protezione 1 e 2;
- gli edifici ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta, o di quelle dichiarate in edificabilità per sentenza o provvedimento amministrativo;
- gli edifici abusivi o parzialmente abusivi;
- gli edifici aventi destinazione commerciale, qualora gli interventi siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di commercio;
- gli edifici ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l'edificazione, ad eccezione del caso in cui non se ne preveda l'integrale demolizione e ricostruzione in zona territoriale omogenea propria non dichiarata di pericolosità idraulica o idrogeologica.

6. Qual è il termine temporale entro il quale poter beneficiare degli ampliamenti ammessi dal "Piano casa"?

Le istanze per gli interventi di ampliamento ammessi dal "Piano casa" devono essere presentate entro il 10 maggio 2017.

7. Quali normative sono derogabili con gli ampliamenti ammessi dal "Piano casa"?

Gli ampliamenti ammessi dal "Piano casa" si applicano in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, ivi compresi i piani ambientali dei parchi regionali.

8. Quali normative NON sono derogabili con gli ampliamenti ammessi dal "Piano casa"?

Con gli interventi ammessi dal "piano casa" non sono derogabili le norme statali, come ad esempio le norme in materia di distanze.

9. Con quali modalità possono essere realizzati gli interventi di ampliamento ammessi dal Piano casa?

Gli interventi di ampliamento ammessi dal piano casa possono essere realizzati:

- in aderenza, utilizzando un corpo edilizio già esistente;
- con la costruzione di un corpo edilizio separato che può trovarsi sullo stesso lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento;
- con la costruzione di un corpo edilizio separato che può trovarsi su un lotto confinante;
- con la costruzione di un corpo edilizio separato che può trovarsi su un lotto che non disti più di 200 metri, misurabili in linea d'aria, rispetto al lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento e appartenga, già alla data del 31 ottobre 2013, al medesimo proprietario o al di lui coniuge o figlio.

10. Cosa si intende per prima casa di abitazione?

Per prima casa di abitazione si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo o i suoi familiari risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza e a mantenerla per 42 mesi successivi al rilascio dell'agibilità.

Per familiari si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado in linea retta e collaterale e gli affini entro il secondo grado e altri aventi diritto.

11. Il "Piano casa" prevede disposizioni di carattere sanzionatorio?

Il "Piano casa" prevede la corresponsione, a titolo di penale, dell'intero contributo di costruzione altrimenti dovuto, maggiorato del 50%, qualora non sia rispettato l'impegno a stabilire la residenza e a mantenerla per 42 mesi successivi al rilascio dell'agibilità.

12. Quali sono i casi in cui gli interventi sono esenti dal pagamento del contributo di costruzione?

Il pagamento del contributo di costruzione non è dovuto:

- per nuclei familiari con numero di figli pari o superiore a tre;
- per edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo se nell'intervento è previsto l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3 kW;
- per la realizzazione di pensiline o tettoie fotovoltaiche così definite ai sensi del "Piano casa" (per ulteriori informazioni vedi FAQ n. 18 e FAQ n. 19).

L'esenzione si riferisce:

- al volume o alla superficie ampliati, nel caso di interventi esclusivamente di ampliamento;
- al volume ricostruito e alla nuova superficie comprensivi dell'incremento, nei casi in cui l'intervento preveda, oltre all'ampliamento, anche la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

13. Quali sono i casi in cui gli interventi possono beneficiare di una riduzione dell'importo del contributo di costruzione da corrispondere?

L'importo del contributo di costruzione da corrispondere è ridotto del 60% nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo.

La riduzione si riferisce:

- al volume o alla superficie ampliati, nel caso di interventi esclusivamente di ampliamento;

- al volume ricostruito e alla nuova superficie comprensivi dell'incremento, nei casi in cui l'intervento preveda, oltre all'ampliamento, anche la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

14. Schema dei casi di esenzione/ riduzione della corresponsione del contributo di costruzione

	CASISTICHE	RIDUZIONE CONTRIBUTUTO	ESENZIONE CONTRIBUTUTO	PAGAMENTO CONTRIBUTUTO
	Interventi su prima casa di abitazione			
EDIFICI RESIDENZIALI	Utilizzo di fonti rinnovabili di potenza \geq a 3 kW		X	
	Interventi eseguiti da nuclei familiari con numero di figli \geq 3		X	
	Tutti gli altri interventi di ampliamento	X		
	Realizzazione di pensiline e tettoie fotovoltaiche		X	
	Interventi su edifici diversi da prima casa di abitazione			
	Interventi eseguiti da nuclei familiari con numero di figli \geq 3		X	
	Tutti gli altri interventi di ampliamento			X
	Realizzazione di pensiline e tettoie fotovoltaiche		X	
EDIFICI PRODUTTIVI	Tutti gli interventi di ampliamento			X

15. Con gli interventi previsti dal "piano casa" è possibile cambiare la destinazione d'uso?

Con gli interventi previsti dal "piano casa" è possibile cambiare la destinazione d'uso, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona.

16. A quale titolo abilitativo sono sottoposti gli interventi ammessi dal piano casa?

Gli interventi ammessi dal piano casa sono generalmente sottoposti a Denuncia di inizio attività edilizia (DIA), tranne nei seguenti casi, per i quali è espressamente previsto il Permesso di costruire:

- gli interventi che prevedano uno degli ampliamenti ammessi dal piano casa contestualmente ad ampliamenti di tipo ordinario (cioè ammessi dallo strumento urbanistico comunale vigente – PRG);
- gli interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento che comportino una ricomposizione volumetrica sostanziale con ricostruzione su un'area di sedime completamente diversa;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione con mutamento della destinazione d'uso e recupero dell'intera volumetria esistente finalizzati alla rigenerazione o riqualificazione edifici dismessi situati in zone territoriali omogenee diverse dalla zona agricola.

17. Quali sono i documenti obbligatori da allegare alla Denuncia inizio attività (DIA) o al Permesso di costruire?

La DIA o la richiesta di permesso di costruire devono essere corredati da:

- attestazione del titolo di legittimazione;
- asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la DIA o il permesso di costruire, con la quale attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti e a quelli eventualmente adottati, come integrati dalle norme del piano casa, nonché la sussistenza di tutte le condizioni a cui la legge subordina la realizzazione dell'intervento;
- elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente;
- d) parere dell'autorità competente alla tutela del vincolo, nel caso di intervento su immobile vincolato;
- e) documenti previsti dalla parte seconda del DPR n. 380/2001: "normativa tecnica per l'edilizia" qualora ne ricorrano i presupposti;
- autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie.

18. Disposizioni specifiche per interventi in zona agricola.

Gli interventi in zona agricola sono ammessi esclusivamente per gli edifici residenziali e per quelli funzionalmente destinati alla conduzione del fondo agricolo.

Qualora si intervenga su edifici residenziali adibiti a prima casa di abitazione unifamiliari o composti da due unità immobiliari anche se sovrapposte, l'ampliamento è calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della normativa vigente.

Gli ampliamenti possono essere realizzati recuperando la struttura agricolo-produttiva non più funzionale alla costruzione del fondo, ancorché separata dall'edificio principale, o con la costruzione di un corpo edilizio separato (per ulteriori informazioni vedi FAQ n. 11).

19. Cosa si intende per pensilina e tettoia fotovoltaica ai sensi del "Piano casa"?

Sono considerabili pensiline o tettoie ai sensi del "Piano casa", le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle loro pertinenze, destinate ad ospitare o sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno.

20. Quali sono le caratteristiche che devono possedere pensiline e tettoie fotovoltaiche per essere definite tali ai sensi del "Piano casa"?

Tali strutture devono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, non superiore a 3,5 ml dal piano campagna ovvero 2,5 ml dal piano pavimento sul quale vengono realizzate.

Devono ospitare impianti solari termici con un limite di 6 kW, o di impianti fotovoltaici con un limite di 6 kWp ovvero di una combinazione dei precedenti con un massimo di 6 kW (riferita ad ogni singola unità abitativa).

L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato.

Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati.

Le strutture non concorrono ai fini del conteggio volumetrico per la superficie impegnata dall'impianto, per una superficie massima di 10 mq per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di 60 mq.