

IL PIANO CASA

CHE COS'È

La Legge sul Piano Casa è una legge nazionale del 11 agosto 2009 (21/2009) recepita dalla Regione Lazio nel 2011 (L.R. 10/2011) e modificata varie volte. L'ultima modifica al Piano Casa della Regione Lazio è del 2014 (L.R.8/2014 e L.R.10/2014).

Per usufruire del Piano Casa della Regione Lazio gli edifici oggetto di intervento devono essere esistenti o in costruzione con Permesso a Costruire ritirato prima del 31 dicembre 2013.

La legge non è applicabile a edifici siti in parchi naturali, edifici agricoli realizzati prima del 1930, edifici situati in centri storici.

Con la nuova legge, la Regione Lazio intende anche aiutare le persone con un reddito basso ad ottenere un'abitazione a condizioni favorevoli e nell'ottica di contrastare il consumo del suolo ha eliminato la premialità del 10% per costruzioni in aree libere edificabili.

TIPOLOGIE DI INTERVENTO POSSIBILI

La legge è applicabile per:

- Ampliamento degli edifici anche in zona agricola
- Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale finalizzato al reperimento di alloggi a canone calmierato
- Cambio di destinazione d'uso non residenziale finalizzato al riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso e delle aree edificabili libere
- Demolizione e ricostruzione degli edifici (sostituzione edilizia)
- Recupero dei volumi accessori e pertinenziali degli edifici esistenti

AMPLIAMENTI

L'ampliamento, eseguito nel rispetto della normativa edilizia e del risparmio energetico, può essere eseguito in adiacenza, aderenza o anche con corpo edilizio separato; e dà la possibilità di eseguire anche un aumento di unità immobiliari (frazionamento).

Si applica preferibilmente a villini e villini a schiera e può anche riguardare la realizzazione di parcheggi privati con superficie maggiore di 20mq. Il Bonus di superficie edificabile è +20% fino ad un massimo di 70mq per il residenziale.

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO A RESIDENZIALE

Interventi volti al cambio di destinazione d'uso (da non residenziale a residenziale) attraverso ristrutturazione, demolizione, ricostruzione e completamento con ampliamento fino al 30%.

Non si applica in zone agricole e, con alcune eccezioni, in zone industriali.

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE

Interventi volti al cambio di destinazione in altro uso non residenziale attraverso ristrutturazione, demolizione, ricostruzione e completamento. Riguardante principalmente edifici dismessi, mai utilizzati o in corso di realizzazione e non ultimati.

Non si applica in zone agricole e, con alcune eccezioni, in zone industriali.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Dà la possibilità di demolire e ricostruire anche con sagoma diversa senza modificarne la destinazione d'uso.

RECUPERO VOLUMI ACCESSORI

Permette il recupero di locali tecnici, magazzini, garage tramite il cambio d'uso a residenziale nel limite del 20% della superficie residenziale esistente.

BONUS

Per ogni tipologia di intervento la legge prevede un bonus in superficie edificabile:

- Ampliamenti semplici di edifici residenziali: **+20% fino a massimo 70mq**
- Ampliamenti semplici di edifici non residenziali: **+20% fino a massimo 200mq** estensibile fino a 500mq per attività artigianali, produttive ed alberghiere
- Ampliamenti con adeguamento sismico: **+25-35% fino ad un massimo di 90mq** a seconda della zona sismica dell'edificio.
- Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale: **30% fino ad un massimo di 15000 mq** con un 30-35% dedicato ad alloggi a canone calmierato.
- Demolizione e Ricostruzione: **+35% fino ad un max di 350 mq**. Per Edifici residenziali in area agricola realizzati dopo il 1950 si applica un +20% sulla cubatura.
- Recupero volumi accessori: **20% fino a massimo 70mq** per edifici residenziali o prevalentemente residenziali. 50% per edifici destinati all'attività sportiva.

SOTTOTETTI NON ABITABILI

I sottotetti con altezza media superiore a 1,90 mt possono essere trasformati in superficie residenziale, limitatamente alla possibilità di avere superficie finestrate e ricambi d'aria adeguati. I sottotetti possono essere anche modificati al fine di raggiungere tali caratteristiche.