

# edilportale®

## GUIDA AL PIANO CASA DELLA REGIONE PUGLIA

Elaborazione a cura della redazione di Edilportale.

[edilportale.com](http://edilportale.com)

# **SOMMARIO**

## **1. INTRODUZIONE**

## **2. IL PIANO CASA IN PUGLIA**

## **3. AMPLIAMENTO VOLUMETRICO**

### **3.1. Aumenti di cubatura previsti dalla legge**

### **3.2. Vincoli e condizioni di applicabilità per gli interventi edilizi**

## **4. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

### **4.1 Aumenti di cubatura previsti dalla legge**

### **4.2 Vincoli e condizioni di applicabilità per gli interventi edilizi**

## **5. RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E DELOCALIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE**

## **6. NORME ATTUATIVE DEL DL SVILUPPO**

## **7. ESCLUSIONI**

## **8. NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

**Aggiornamento gennaio 2021**

# 1. INTRODUZIONE

Il **Piano Casa** consiste in un insieme di provvedimenti legislativi e di incentivi economici per consentire l'ampliamento di abitazioni e immobili a uso diverso da quello residenziale. Il termine è stato coniato per l'housing sociale, ma la sua portata si è arricchita inglobando anche l'edilizia privata.

In un primo momento, infatti, con la denominazione "Piano Casa" si definivano solo le soluzioni individuate dalle pubbliche amministrazioni per risolvere il disagio sociale causato dalla carenza di alloggi.

Più comunemente, però, il Piano Casa ha assunto una connotazione diversa, passando per la liberalizzazione dell'edilizia e lo snellimento delle procedure burocratiche per rilanciare il settore delle costruzioni, gravato dalla crisi economica in atto.

A marzo 2009 l'Esecutivo ha lanciato un pacchetto di interventi per l'aumento delle cubature sugli edifici esistenti, contenenti anche la possibilità di effettuare ampliamenti in seguito alla totale demolizione di un edificio.

I beneficiari di questa tipologia di misure sono i proprietari degli immobili, che avvalendosi di una norma temporanea possono migliorare la qualità della propria abitazione, immettendo nel sistema capitali immobilizzati in grado di sostenere l'occupazione e le attività del comparto edile.

## 2. IL PIANO CASA IN PUGLIA

---

La normativa regionale sul Piano Casa prevede interventi di **ampliamento, demolizione e ricostruzione** degli edifici residenziali e non residenziali, da effettuare in deroga a strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti. La prima versione del Piano Casa prevedeva l'esclusione degli immobili non residenziali.

Data la situazione di crisi che ha colpito il comparto dell'edilizia, la disposizione predisposta dalla Regione mira ad incentivare gli investimenti privati per l'ingrandimento o la riqualificazione delle abitazioni.

Ai cittadini è data la possibilità di riqualificare un edificio dal punto di vista energetico e architettonico, ma anche di ingrandirlo aumentandone la volumetria. Diventa infatti possibile ricavare una o più stanze aggiuntive per rispondere al fabbisogno abitativo con un investimento minore rispetto all'acquisto di una nuova casa.

L'obiettivo è raggiungibile con la semplificazione delle procedure e il ricorso generalizzato alla **Scia** o, in alternativa, al **permesso di costruire**. Tutto per incentivare la domanda di interventi, in modo da sostenere l'occupazione e il giro di affari del settore costruzioni, caratterizzato prevalentemente da piccole e medie imprese, messe in difficoltà dall'attuale congiuntura economica, ma in grado di effettuare la tipologia di micro-interventi previsti dalla legge sul patrimonio edilizio privato.

Alla legge è riconosciuto **carattere straordinario**. Per questo motivo e per il suo ruolo anticrisi, per un periodo limitato, prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali, degli strumenti urbanistici e delle leggi regionali in contrasto con essa.

## Il Piano Casa Puglia in sintesi

Interventi/Edifici	Residenziale	Non residenziale
<b>Ampliamento</b>	20%	20%
<b>Demolizione e ricostruzione</b>	35%	35%
<b>Riqualificazione edilizia con delocalizzazione</b>	35% 45% con programma integrato di rigenerazione urbana	35% 45% con programma integrato di rigenerazione urbana
<b>Titolo abilitativo</b>	Scia o permesso di costruire	Scia o permesso di costruire
<b>Esclusioni</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- centri storici</li><li>- immobili su cui è ammessa solo la manutenzione ordinaria</li><li>- immobili vincolati</li><li>- zone della Rete Natura 2000</li><li>- zone umide</li><li>- zone a rischio idrogeologico</li></ul>	

**scadenza: 31 dicembre 2021**

## 3. AMPLIAMENTO VOLUMETRICO

---

### 3.1. Aumenti di cubatura previsti dalla legge

L'aumento di cubatura di un edificio può essere effettuato in deroga a regolamenti comunali e strumenti urbanistici in vigore. Nel computo del volume sono compresi i vani ascensore e le scale. Sono esclusi i volumi tecnici e quelli condominiali o di uso pubblico, come androni e porticati.

Sugli edifici esistenti entro il 1° agosto 2020, sono consentiti ampliamenti volumetrici fino al 20%, che non possono comunque eccedere i 300 metri cubi.

Nell'ampliamento degli edifici non residenziali, la volumetria risultante a seguito dell'intervento deve essere destinata a residenza e a usi strettamente connessi con le residenze. Negli usi strettamente connessi con le residenze sono ricompresi gli esercizi di vicinato di cui all'articolo 16, comma 5, lettera a), della LR 24/2015 (Codice del commercio), nonché i laboratori per arti e mestieri e locali per imprese artigiane di cui all'articolo 3 della LR 443/1985 (Legge quadro per l'artigianato), dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, o alla produzione di beni di natura artistica, con l'esclusione delle attività rumorose, inquinanti o moleste.

In base alla L.R. 18/2012, dopo la realizzazione dell'intervento può anche essere modificata la destinazione d'uso dell'edificio.

È consentita la cessione della volumetria spettante ad un'altra unità immobiliare dello stesso edificio.

Non esistono limiti per l'accatastamento degli edifici da sottoporre agli interventi. Nel caso in cui l'immobile non sia registrato, è sufficiente inoltrare la domanda all'Agenzia del Territorio prima di presentare la Scia o di richiedere il permesso di costruire.

I Comuni possono deliberare una riduzione del contributo di costruzione per gli interventi effettuati sulla prima casa.

Per l'avvio degli interventi è necessaria la presentazione della **Scia** o la richiesta del **permesso di costruire**.

Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati **una sola volta**.

### 3.2. Vincoli e condizioni di applicabilità

Il progetto esecutivo riguardante le strutture deve essere riferito all'intero edificio, valutando la struttura complessivamente risultante dall'esecuzione dell'ampliamento.

Le volumetrie sanate per ampliamenti precedenti non devono essere detratte dal computo dell'aumento di cubatura ammesso dalla nuova legge.

La realizzazione degli interventi è subordinata alla verifica dell'adeguatezza delle **opere di urbanizzazione primaria esistenti** a sostenere l'incremento del carico

>>

urbanistico. Qualora tale verifica abbia esito negativo e le esigenze urbanizzative possano essere soddisfatte con modalità semplificata, il Comune può disporre il ricorso al permesso di costruire convenzionato.

Gli ampliamenti devono essere realizzati in **contiguità** al fabbricato esistente o in **sopraelevazione**. Sono ammessi anche elementi strutturali di collegamento. Se, invece, l'ampliamento in contiguità non è possibile per difficoltà tecniche o fisiche o perché potrebbe compromettere le caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, da collocarsi sullo stesso lotto dell'edificio esistente e ad una distanza non superiore a dieci metri da quest'ultimo. Il nuovo corpo edilizio deve rispettare le caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive del fabbricato esistente.

Negli **edifici a schiera o plurifamiliari**, l'intervento deve essere realizzato in coerenza architettonica, senza contrastare col regolamento condominiale e previo deposito di una perizia giurata attestante che l'ampliamento rientra nei limiti volumetrici spettanti al singolo proprietario.

Per tutti gli interventi è obbligatorio il rispetto delle norme sul **rendimento energetico**, contenute nel d.lgs. 192/2005. Il direttore dei lavori, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, deve presentare al Comune l'attestato di qualificazione energetica e una relazione tecnica indicanti una serie di requisiti in mancanza dei quali non può essere rilasciata la certificazione di agibilità. In ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento deve essere munita di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas.

L'ampliamento è subordinato al reperimento di spazi per i **parcheggi pertinenziali** nella misura di un metro quadro per ogni 10 metri cubi di ampliamento. In caso contrario è possibile il versamento al Comune di una somma pari al costo di costruzione per metro quadro.

Gli incrementi volumetrici non possono essere destinati a usi diversi da quelli previsti dallo strumento urbanistico.

## 4. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

---

### 4.1. Aumenti di cubatura previsti dalla legge

Il Piano Casa incentiva gli interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili residenziali e non residenziali con un ampliamento fino al **35%** della volumetria legittimamente esistente.

La ricostruzione può avvenire anche con una **diversa sistemazione plano-volumetrica**, ovvero con diverse dislocazioni del volume massimo consentito all'interno dell'area di pertinenza

I Comuni possono deliberare una riduzione del contributo di costruzione per gli interventi effettuati sulla prima casa.

Non esistono limiti per l'accatastamento degli edifici da sottoporre agli interventi. Nel caso in cui l'immobile non sia registrato, è sufficiente inoltrare la domanda all'Agenzia del Territorio prima di presentare la Scia o di richiedere il permesso di costruire.

Per l'avvio degli interventi è necessaria la presentazione della **Scia** o la richiesta del **permesso di costruire**.

### 4.2. Vincoli e condizioni di applicabilità

Gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici. È consentito il mantenimento dei distacchi, degli arretramenti e degli allineamenti dei manufatti preesistenti limitatamente alla sagoma preesistente.

Al fine di assicurare un più adeguato livellamento e uniformità delle altezze, per gli interventi di ricostruzione da realizzare su aree per le quali lo strumento urbanistico prescrive una altezza massima inferiore a quelle ammesse per le aree confinanti aventi diversa destinazione urbanistica è consentito utilizzare il maggiore valore delle altezze massime tra quelle previste per le aree contermini a quella di pertinenza dell'edificio da demolire e ricostruire.

La realizzazione degli interventi è subordinata alla verifica dell'adeguatezza delle **opere di urbanizzazione primaria esistenti** a sostenere l'incremento del carico urbanistico. Qualora tale verifica abbia esito negativo e le esigenze urbanizzative possano essere soddisfatte con modalità semplificata, il Comune può disporre il ricorso al permesso di costruire convenzionato.

L'edificio ricostruito con premio di cubatura deve acquistare almeno il punteggio 2 secondo i criteri di **sostenibilità ambientale** contenuti nella LR 13/2008. Prima del rilascio del certificato di agibilità l'immobile deve quindi dotarsi della certificazione di sostenibilità, rilasciata da un professionista o da una organizzazione estranea alla progettazione e alla direzione lavori, su richiesta del proprietario dell'immobile o del soggetto attuatore dell'intervento.

>>



Sono previsti anche **controlli a campione** da parte del comune che, in caso di riscontro di una situazione difforme, revoca la certificazione rilasciata o ingiunge la realizzazione dei lavori necessari per rendere uniforme l'edificio a quanto dichiarato.

La riedificazione con premio volumetrico di un edificio abbattuto è subordinata al reperimento di spazi per i **parcheggi pertinenziali** nella misura di un metro quadro per ogni 10 metri cubi di ampliamento.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono prevedere il superamento delle **barriere architettoniche** ai sensi del DM 236/1989.

La conformità dell'intervento alle misure del Piano Casa, nonché l'utilizzo delle tecniche costruttive prescritte, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la **comunicazione di ultimazione dei lavori**. Il mancato rispetto di queste condizioni impedisce la certificazione dell'agibilità dell'edificio ricostruito.

## 5. RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E DELOCALIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE

---

Il Piano Casa integra la **LR 21/2008**, recante norme per la rigenerazione urbana. Con l'articolo 7-bis diventa infatti possibile la delocalizzazione delle volumetrie. I Comuni possono individuare edifici residenziali o a destinazione diversa, realizzati legittimamente o condonati, da rimuovere perché contrastanti con il contesto paesaggistico, architettonico e urbanistico circostante.

È prevista l'approvazione di piani urbanistici esecutivi, che possono prevedere la demolizione e ricostruzione in un'altra area con un bonus fino al **35%** della volumetria o della superficie preesistente.

Il premio può salire fino al **45%** se l'intervento di demolizione e ricostruzione è inserito in un programma integrato di rigenerazione urbana o nel caso in cui gli edifici residenziali siano ricostruiti destinando una quota minima del 20% all'edilizia sociale.

La **delocalizzazione è consentita** se l'edificio da demolire e ricostruire altrove è collocato:

- in aree di notevole interesse pubblico o tutelate per legge, come coste, fiumi, vulcani e parchi, sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004;
- negli ambiti territoriali estesi classificati A e B dal PUTT/P, Piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio, approvato con DGR 1748/2000; (Il PUTT/P perimetra gli ambiti territoriali, con riferimento al livello dei valori paesaggistici classificandoli come A: eccezionale, B: rilevante, C: distinguibile, D: relativo, E: normale)
- nelle zone A delle aree naturali protette, definite dalla L.394/1991 e dalla L.R. 19/1997;
- in oasi, zone umide, aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica o geomorfologica.

L'interessato deve stipulare una convenzione con il Comune con cui si impegna alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale delle aree di sedime e di pertinenza del fabbricato, accettando anche la loro cessione se l'Amministrazione lo ritiene opportuno. La convenzione costituisce anche un vincolo di inedificabilità assoluta sulle aree, che deve essere trascritto nei registri immobiliari a spese dell'interessato.

La ricostruzione deve avvenire in aree con **destinazione d'uso omogenea** rispetto a quella dell'edificio demolito. Analogamente, la destinazione d'uso della nuova costruzione sarà omogenea a quella dell'immobile abbattuto.

Nella riedificazione è obbligatorio il rispetto dei criteri dell'**edilizia sostenibile** contenuti nella **L.R. 13/2008**, in base alla quale il nuovo edificio deve acquistare almeno il punteggio 2 e dotarsi del certificato di sostenibilità, cui fa seguito quello di agibilità.



Se non sono soddisfatte tutte le condizioni gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in area o aree diverse da quella originaria possono essere autorizzati dal comune previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali.

La **delocalizzazione** è **vietata** nei centri storici, sugli immobili di valore culturale e architettonico, vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali, o appartenenti a elenchi di tutela redatti dai Comuni.

Gli interventi di demolizione e delocalizzazione promossi dai **Comuni** o dagli Iapc, comprendenti immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica, usufruiscono di un bonus volumetrico del 45% a patto che la ricostruzione sia effettuata in aree con destinazione d'uso omogenea, secondo i criteri dell'edilizia sostenibile, ottenendo il punteggio 2 della L.R. 13/2008.

La ricostruzione in un'area diversa da quella originaria è subordinata all'applicazione del procedimento per la variazione del Pue (Piano urbanistico esecutivo) ai sensi della L.R 20/2001. La ricostruzione di edifici nella stessa area oggetto di demolizione è subordinata al rilascio del permesso di costruire.

Gli aumenti del 35% e 45% conseguenti alla delocalizzazione possono cumularsi agli incentivi riconosciuti dalla L.R. 13/2008 se l'edificio da demolire è situato in aree di notevole interesse pubblico o tutelate per legge, come coste, fiumi, vulcani e parchi, sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004; negli ambiti territoriali estesi classificati A e B dal PUTT/P, Piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio, approvato con DGR 1748/2000; nelle zone A delle aree naturali protette, definite dalla L. 394/1991 e dalla L.R. 19/1997; in oasi, zone umide, aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica o geomorfologica.

La L.R. 13/2008 incentiva il **risparmio energetico** e l'uso di materiali e tecniche di qualità attraverso la riduzione di IMU, oneri di urbanizzazione secondaria, costo di costruzione, incrementi fino al 10% del volume consentito dagli strumenti urbanistici vigenti, al netto delle murature, per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento, di sostituzione e di ristrutturazione degli edifici esistenti.

## 6. NORME ATTUATIVE DEL DECRETO SVILUPPO

---

Il Piano Casa in Puglia è stato adottato nel 2009. Negli anni ha affrontato una serie di proroghe e modifiche, tra cui quelle per recepire il Decreto Legge “Sviluppo” 70/2011.

Nella LR 21/2008 “Norme per la rigenerazione urbana” è stato introdotto, con gli articoli 7-ter e 7-quater, il concetto di delocalizzazione dei manufatti edilizi dalle aree sensibili dopo la loro integrale demolizione e ricostruzione.

### Riqualficazione con demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali

I Comuni possono individuare ambiti del territorio ove è consentita la sostituzione attraverso demolizione e ricostruzione nella medesima area o la rimozione, con delocalizzazione in aree diverse, di edifici destinati alla residenza o a usi strettamente connessi. Per incentivare queste operazioni, gli enti locali riconoscono una volumetria aggiuntiva fino al **10%**.

Il valore massimo della misura premiale può essere elevato, rimanendo comunque nei **limiti del 35%**, di un **ulteriore 10%** qualora l'intervento di demolizione o di ricostruzione sia contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana, di un **ulteriore 5%** qualora l'edificio ricostruito sia destinato a edilizia residenziale sociale per una quota minima pari al 20% della sua volumetria, di un ulteriore 5% se l'edificio ricostruito acquisisce almeno il punteggio 4 nello strumento di valutazione previsto dalla LR 13/2008, di un ulteriore 5% della volumetria preesistente nel caso in cui l'edificio ricostruito sia realizzato sulla base di un concorso di progettazione.

#### Modalità e vincoli

Per poter beneficiare delle misure di riqualficazione e razionalizzazione, gli edifici devono essere legittimamente realizzati o sanati ed essere regolarmente accatastati. Nel caso in cui l'immobile non sia ancora accatastato, la domanda all'Agenzia del Territorio deve essere inoltrata prima della presentazione della Scia o della richiesta del permesso di costruire.

Gli immobili da sostituire o rimuovere devono inoltre essere collocati all'interno dei centri abitati.

La ricostruzione, fermo restando il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dalla normativa nazionale e dagli strumenti urbanistici generali, deve essere coerente dal punto di vista funzionale, morfologico e architettonico con il tessuto insediativo di destinazione e non può avvenire nella stessa area se questa è sottoposta a vincolo paesaggistico o se ci si trova in ambiti territoriali A e B, zone A delle aree protette nazionali, oasi, zone umide tutelate a livello internazionale, ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica o geomorfologica.

Ci si deve infine riferire ai criteri di edilizia sostenibile indicati dalla LR 13/2008.



Quando si procede alla delocalizzazione, le aree di sedime devono rimanere libere e l'interessato deve stipulare col Comune una convenzione per il ripristino ambientale. La ricostruzione, inoltre, deve avvenire successivamente al ripristino ambientale.

La **destinazione d'uso** dell'immobile ricostruito deve essere omogenea o strettamente connessa a quella dell'edificio demolito.

Gli interventi devono essere realizzati con Scia o, in alternativa, con permesso di costruire.

Le misure premiali non sono cumulabili con gli incentivi previsti dalla LR 13/2008.

#### **Esclusioni**

Sono esclusi dalla possibilità di delocalizzazione previa demolizione e ricostruzione:

- gli edifici ubicati all'interno delle zone A,
- gli immobili di valore storico, culturale e architettonico secondo quanto emerge dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali,
- gli edifici di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

## **Riqualificazione con demolizione e ricostruzione degli edifici non residenziali**

Anche gli immobili a uso diverso da quello residenziale possono usufruire delle disposizioni del Decreto Sviluppo. Gli edifici produttivi dismessi privi di qualità architettonica possono essere trasferiti in aree idonee individuate dai Comuni.

Per la rimozione degli edifici incongrui, i Comuni possono riconoscere una misura premiale fino al **5%** della volumetria edificata preesistente.

Il valore massimo della misura premiale può essere elevato, rimanendo comunque nei limiti del 25%, di un **ulteriore 10%** qualora l'intervento sia contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana, di un **ulteriore 5%** se l'edificio ricostruito è in grado di ridurre il fabbisogno annuo di energia primaria per metro quadrato di superficie utile almeno del 50% rispetto ai limiti stabiliti dalla vigente normativa, applicando criteri progettuali e tecniche di tipo passivo e bioclimatico, e se il rapporto tra l'area soggetta a recupero idrico e la superficie impermeabile totale del lotto è almeno del 30%. È infine riconosciuto un premio **ulteriore del 5%** qualora l'edificio ricostruito sia realizzato sulla base dell'esito di un concorso di progettazione.

Se l'intervento prevede la delocalizzazione di impianti industriali e commerciali da zone a destinazione agricola, a verde o a servizi pubblici o privati verso aree destinate dagli strumenti ad attività produttive, il valore massimo della misura premiale è elevato di un ulteriore 10% della volumetria preesistente, con

>>

conseguente innalzamento al 35% della premialità massima.

#### **Vincoli e modalità**

Per poter beneficiare delle misure di riqualificazione e razionalizzazione, gli edifici devono essere legittimamente realizzati o sanati ed essere regolarmente accatastati. Nel caso in cui l'immobile non sia ancora accatastato, la domanda all'Agenzia del Territorio deve essere inoltrata prima della presentazione della Scia o della richiesta del permesso di costruire.

La ricostruzione, fermo restando il rispetto delle altezze massime e le distanze minime previste dalla normativa nazionale e dagli strumenti urbanistici generali vigenti, deve essere coerente dal punto di vista funzionale, morfologico e architettonico con il tessuto insediativo in cui si inserisce.

Nel caso in cui l'edificio sia ubicato in aree non destinate ad attività produttive, aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ambiti territoriali A e B, zone A delle aree protette nazionali, oasi o zone umide tutelate a livello internazionale, la ricostruzione non può avvenire nella stessa area in cui è stata effettuata la demolizione.

Le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito devono rimanere libere. A tal proposito l'interessato stipula col Comune una convenzione impegnandosi al ripristino ambientale delle aree. La ricostruzione altrove può avvenire solo in un secondo momento.

L'edificio ricostruito deve essere in grado di ridurre il fabbisogno annuo di energia primaria per metro quadrato di superficie utile almeno del 25% rispetto ai limiti stabiliti dalla vigente normativa, applicando criteri progettuali e tecniche di tipo passivo e bioclimatico.

La destinazione d'uso dell'immobile ricostruito deve essere omogenea o assimilabile a quella dell'edificio demolito.

Gli interventi devono essere realizzati con **Scia o**, in alternativa, con **permesso di costruire**.

Le misure premiali **non sono cumulabili** con gli incentivi previsti dalla LR 13/2008 – Norme per l'abitare sostenibile.

## 7. ESCLUSIONI

---

Gli interventi del Piano Casa sono **vietati**:

- nei centri storici classificati come zone “A” a meno che gli strumenti urbanistici o gli atti di governo comunali non lo consentano espressamente;
- nelle zone in cui lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia all’approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;
- sugli immobili definiti di valore storico, culturale e architettonico, vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, a meno che gli interventi non rientrino in quelli indicati dall’Allegato 1 del Dpr 139/2010, recante il procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità;
- sugli immobili situati in area sottoposta a vincolo paesaggistico;
- negli ambiti territoriali classificati A, di valore eccezionale, e B, di valore rilevante, ai sensi del PUTT/P;
- nei siti della Rete Natura 2000 di importanza comunitaria (SIC) e nelle zone di protezione speciale (ZPS) salvo che le misure di salvaguardia o gli strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi;
- nelle oasi e nelle zone umide;
- negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e geomorfologica a meno che, col permesso dell’Autorità di Bacino, non siano possibili interventi di mitigazione del rischio.

Ogni Comune può deliberare **ulteriori limiti** ed esclusioni.

## 8. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

---

[Legge Regionale del 30 luglio 2009, n. 14](#) “Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”

[Legge regionale 17/12/2018 n. 59](#) Modifiche e integrazioni alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale)

[Legge regionale 1 dicembre 2017 n. 51](#) Modifiche e integrazioni alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale), norma interpretativa e altre norme in materia edilizia e tecnologica

[Legge regionale 05 dicembre 2016 n. 37](#) Modifiche agli articoli 5 e 7 della Legge regionale 30 luglio 2009, n. 14

[Legge Regionale 26 ottobre 2016 n. 28](#) Misure di semplificazione in materia urbanistica e paesaggistica. Modifiche alle leggi regionali 7 ottobre 2009, n. 20 (Norme per la pianificazione paesaggistica), 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), 2 aprile 2001, n. 11 (Norme sulla valutazione dell’impatto ambientale), 20 agosto 1974, n. 31 (Contributi per la formazione di alcuni strumenti urbanistici), 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale), 15 novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate), 5 febbraio 2013, n. 4 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di demanio armentizio e beni della soppressa Opera nazionale combattenti), e abrogazioni legge regionale 15 marzo 1996, n. 5 (Sub-delega ai Comuni parere art. 32 legge 28 febbraio 1985, n. 47), legge regionale 24 marzo 1995, n. 8 (Norme per il rilascio delle autorizzazioni in zone soggette a vincolo paesaggistico) e l’articolo 31 della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio)

[Legge regionale 19 novembre 2015 n. 33](#) Modifiche alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14

[Legge regionale 05 dicembre 2014 n. 49](#) Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale

[Legge regionale 03 luglio 2012 n. 18](#) “Assestamento e prima variazione al bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2012”

[Legge regionale del 20 febbraio 2012 n. 1](#) “Modifiche all’articolo 5 della legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale)”

[Legge regionale del 1 agosto 2011 n. 21](#) “Modifiche e integrazioni alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14, nonché disposizioni regionali in attuazione del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106”

[Decreto Legge del 13 maggio 2011 n. 70](#) “Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l’economia (DL Sviluppo)”

[Legge regionale del 29 luglio 2008 n. 21](#) “Regione Puglia - Norme per la rigenerazione urbana”

[Legge regionale del 10 giugno 2008 n. 13](#) “Norme per l’abitare sostenibile”



**Consulta lo speciale Piano Casa Puglia**

[https://www.edilportale.com/news/piano\\_casa\\_puglia](https://www.edilportale.com/news/piano_casa_puglia)



La presente Guida è frutto di una elaborazione della normativa curata dalla redazione di Edilportale.com. Edilportale declina ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze in essa contenuti

[edilportale.com](http://edilportale.com)