

# SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	V
1. CHE COS'È IL PIANO CASA .....	1
Il piano casa in Lombardia .....	2
Gli interventi possibili .....	3
L'impatto economico .....	3
Il risparmio energetico.....	5
Il sito dedicato.....	5
2. COSA SI PUÒ FARE E COME.....	7
Le regole generali che valgono per tutti gli interventi .....	8
Gli edifici su cui è possibile intervenire.....	8
Gli edifici situati nei parchi naturali e regionali .....	8
Divieto di cumulo per gli interventi .....	9
Benefici per il miglioramento termico dell'immobile .....	9
I documenti da presentare .....	9
Come calcolare la volumetria della propria abitazione.....	10
Le tempistiche della legge .....	10
Gli edifici residenziali e a destinazione d'uso mista .....	11
Recuperare parti inutilizzate .....	11
Recuperare i locali seminterrati .....	12
Immodificabilità delle destinazioni d'uso per le attività economiche in essere.....	12
Ampliare gli edifici esistenti a destinazione esclusivamente residenziale.....	13
Demolire e ricostruire un intero edificio .....	14
Sostituire interi edifici nei centri storici.....	16
Edifici produttivi .....	22
Edifici agricoli .....	24
Edilizia Residenziale Pubblica .....	26

## PIANO CASA LOMBARDIA - TUTTO QUELLO CHE C'È DA SAPERE E DA FARE

3.	RISPARMIO ENERGETICO E REGOLE PER GLI SPAZI VERDI .....	31
	La certificazione energetica .....	31
	I requisiti per avere accesso ai bonus volumetrici.....	35
	Come calcolare il risparmio energetico.....	35
	Interventi sull'involucro esterno .....	38
	Interventi sull'impiantistica.....	44
	Piano casa e agevolazioni per il risparmio energetico .....	47
	Possibilità di scomputare il volume dei muri coibentati .....	48
	Suggerimenti in caso di ricostruzione.....	49
	Come ottenere l'attestato di certificazione energetica .....	50
	Creazione di quinte arboree o di un congruo equipaggiamento di verde .....	53
4.	COME PREPARARE E PRESENTARE LA RICHIESTA AL COMUNE .....	57
	Oneri di urbanizzazione e conseguenze fiscali .....	60
5.	ESEMPI DI APPLICAZIONE .....	61
	<u>Esempio 1</u> - Ampliamento di edificio mono o bifamiliare posto al di fuori dei centri storici e dai nuclei di antica formazione e non ricadente in aree di parco regionale .....	61
	<u>Esempio 2</u> - Riutilizzo di seminterrato a uso ufficio in edificio non destinato all'agricoltura o all'attività produttiva .....	66
	<u>Esempio 3</u> - Riutilizzo di volumi inutilizzati in aree destinate all'agricoltura .....	70
	<u>Esempio 4</u> - Sostituzione di edificio in area industriale .....	72
	<u>Esempio 5</u> - Sostituzione di edificio totalmente residenziale in area a destinazione residenziale fuori dai centri storici e dai nuclei di antica formazione .....	77
	APPENDICE A - LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009 n. 13 .....	83
	Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia .....	83
	APPENDICE B - LE NORME DI RIFERIMENTO .....	91
	Legge Regionale 11 dicembre 2006, n. 24 .....	91
	Deliberazione giunta regionale Lombardia 22 dicembre 2008, N. VIII/8745.....	94
	Relazione tecnica di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10 .....	106
	Deliberazione giunta regionale Lombardia 7 agosto 2009, n. VIII/010134 .....	118

# INTRODUZIONE

---

La legge regionale n.13/2009, approvata il 16 luglio 2009, meglio nota come “piano casa”, prevede la possibilità di azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico della Lombardia, puntando sulla ripresa del settore edilizio non solo per ridare slancio all’economia, ma anche per promuovere il miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio esistente in termini di manutenzione e sicurezza del territorio e di maggiore efficienza energetica.

La legge si integra completamente con gli indirizzi previsti dalla legge regionale sul territorio, introducendo procedure più agili per avviare gli interventi, coinvolgendo i Comuni nella fase di applicazione e favorendo la sostenibilità ambientale, con una particolare attenzione alla qualità paesaggistica e nel pieno rispetto della normativa antisismica.

L’obiettivo di questo libro è mettere il lettore in grado di comprendere i contenuti della legge e le modalità di intervento previste, in modo da poter sfruttare al meglio le opportunità che il piano casa permette.

Nel capitolo introduttivo vengono illustrati i punti principali del piano casa lombardo, quindi nei capitoli successivi vengono analizzate le varie possibilità di intervento in base alle categorie urbanistiche degli edifici e le modalità per ottemperare agli obblighi di sostenibilità energetica, condizione fondamentale per poter accedere ai benefici.

Dopo un breve capitolo che mostra come preparare le domande da presentare al proprio Comune, vengono quindi illustrati in dettaglio, con l’ausilio di grafici tridimensionali che mostrano la situazione prima e dopo, cinque esempi di intervento che aiuteranno il lettore a capire meglio cosa può fare e quale procedura deve seguire per poter usufruire al meglio del piano casa.

**PIANO CASA LOMBARDIA - TUTTO QUELLO CHE C'È DA SAPERE E DA FARE**

In appendice è riportato il testo integrale della legge, in modo che il lettore possa sempre consultarlo per chiarirsi qualsiasi dubbio, assieme alle altre normative più importanti richiamate nel libro.