CITTÀ DI REGGIO CALABRIA

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA

Direttiva esplicativa n. 1
Legge Regionale n. 21/2010 Piano Casa.

In considerazione delle richieste di indicazioni che pervengono al questo Ufficio, sia da parte dei tecnici istruttori che dei liberi professionisti, in merito a possibili diverse interpretazioni della Legge Regionale n. 21 del 4 agosto 2010, recante *Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale*, si è ritenuto opportuno redigere la presente Direttiva Dirigenziale che si pone l'obiettivo di fornire indicazioni finalizzate a rendere uniformi le istruttorie delle istanze, con particolare riferimento agli artt. 4, 5 e 6.

In via preliminare si reputa opportuno ricordare il carattere di straordinarietà assegnato alla legge, aspetto questo che consente che il suo dettato sia prevalente sulle previsioni dei regolamenti comunali, degli strumenti urbanistici e delle leggi regionali in contrasto con essa.
La norma, la cui applicazione è definita in un arco temporale ben definito, prevede che possano essere realizzati gli interventi di

- ampliamento degli edifici a destinazione residenziale, che possono usufruire di un bonus volumetrico del 20%, che comunque non può eccedere i 70 metri quadri;
- Demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali, attuabile con un ampliamento volumetrico fino al 35%;
- Ampliamento degli edifici a destinazione produttiva, con un premio del 25% che comunque non può eccedere i 500 metri quadri
- Demolizione e ricostruzione degli edifici non residenziali, con un bonus del 35%
- Riqualificazione delle aree urbane degradate, attraverso la sostituzione edilizia degli edifici residenziali pubblici, anche in variante agli strumenti urbanistici, con aumento di cubatura entro il 50% della volumetria esistente.

schematizzati nella tabella che segue:

Edifici	Ampliamenti	Demolizione e ricostruzione	Titolo abilitativo	Riduzione oneri concessori	Esclusioni	Termine per la presentazione dell'istanza
Residenziali	+ 20%	+ 35%	SCIA Permesso di Costruire	30% costo di costruzione 80% costo di costruzione e – 30% oneri di urbanizzazione per la prima casa	Immobili abusivi (se la sanatoria non è intervenuta prima della richiesta) Edifici storici Aree inedificabili Riserve naturali Aree a pericolosità idraulica, geomorfologica e idrogeologica Aree vincolate	31 dicembre 2016
Non residenziali	+ 20% + 25% con destinazione produttiva e artigianale	+ 35%	SCIA Permesso di Costruire	30% costo di costruzione		

L'assentibilità degli incrementi superficiari e volumetrici ammessi dagli art. 4 e 5 del Piano Casa regionale **non consente** comunque in nessun caso, di derogare alla distanza di 3 metri tra costruzioni, prevista dall'art. 873 del codice civile e alla distanza di 10 metri tra pareti finestrate, prevista dal decreto ministeriale 1444 del 1968 .

1. Interventi straordinari di ampliamento

Sulle **Unità Immobiliari Residenziali** che abbiano una volumetria già esistente alla data del 13 maggio 2011[2], non superiore a 1000 metri cubi, sono consentiti gli interventi edilizi di ampliamento entro il limite del 20 per cento della superficie lorda, per unità abitativa già esistente degli edifici previsti nell'articolo 3, comma 1, lettera a), fino ad un massimo di 70 metri quadrati di superficie interna netta per unità abitativa.

È consentita altresì la variazione:

a. della destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili e complementari;
b. del numero delle unità abitative Sulle Unità Immobiliari **non residenziali** (con analoghe deroghe e limiti delle unità immobiliari residenziali). In particolare, gli interventi edilizi di ampliamento sono consentiti entro il limite del 20 per cento della superficie lorda per unità immobiliare già esistente, fino ad un massimo di 200 metri quadrati di superficie interna netta per unità immobiliare. Tali limiti sono **aumentati fino al 25 per cento**, e comunque per un incremento massimo di 500 metri quadrati, in caso di destinazioni d'uso produttive, industriali ed artigianali.

Nel caso di edifici a destinazione mista, residenziale e non, gli incrementi percentuali si applicano alle superfici delle singole porzioni a differente destinazione.

È consentita, altresì, la variazione della destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili e complementari come sopra meglio specificato[3].

L'ampliamento di locali destinati a garage sarà consentito purché siano garantiti, anche su lotto libero di pertinenza del fabbricato oggetto d'intervento, i requisiti minimi della L. n. 122/89 c.d. Tognoli

Tutti gli ampliamenti sono consentiti in:

- **sopraelevazione** ad edifici esistenti. In questo caso l'altezza della nuova edificazione potrà essere derogata di **un solo piano** rispetto all'altezza massima prevista dallo strumento urbanistico, fatte salve le distanze e le altezze esistenti, in coerenza con distanze minime ed altezze massime di cui al D.M. 1444/68;
- **aderenza o in adiacenza** ad edifici esistenti. In questo caso l'altezza della nuova edificazione potrà essere superiore di un solo piano rispetto all'altezza massima prevista dallo strumento urbanistico, nel rigoroso rispetto dell'art. 9 del DM 1444/68 per quanto riguarda la distanza minima di mt. 10 da pareti finestrate e mt. 3 dal confine privo di costruzioni. In caso di costruzione prospiciente lotto libero è possibile edificare in aderenza utilizzando il criterio della prevenzione temporale, ovvero il criterio per il quale il proprietario che costruisce per primo definisce le distanze alle quali il vicino dovrà adeguarsi (art. 873 cc).

---

[2] modifica apportata dal comma 1 legge regionale n. 23/2013

[3] esempio di compatibilità: unità immobiliare condonata munita di permesso di costruire in sanatoria con destinazione diversa da attività produttive, artigianali o industriali - zona omogenea "D"o"F". In questo caso è consentito il cambio di destinazione ad attività produttive, artigianali o industriali

Se l'intervento riguarda la sopraelevazione del fabbricato è necessario tenere conto del dettato dell'art. 1127 del c.c.
È quindi del tutto evidente che, nel rispetto dell'art. 1127, come prescritto dai commi i) e j) dell'art. 4 della Legge Regionale n. 7/2012 e s.m.i., per realizzare la sopraelevazione è necessario, *in primis*, che le condizioni statiche del fabbricato lo permettano o che sia previsto un intervento di consolidamento. Esclusivamente nel caso di consolidamento statico del fabbricato esistente, intervenendo sulle parti comuni delle diverse unità immobiliari, è obbligatoria l'elaborazione di un progetto sul quale è necessario un parere preventivo dei condomini, secondo quanto previsto dall'art. 1122 del c.c., poiché il rilascio del Permesso a Costruire è subordinato alla valutazione architettonica del progetto da parte degli uffici tecnici degli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni.

Sugli edifici plurifamiliari e condomini sono ammesse diverse tipologie di ampliamento tra le quali la cessione della suscettibilità di ampliamento

La cessione di suscettibilità di ampliamento è prevista esclusivamente su *edifici e loro pertinenze in continuità fisica (adiacenza, aderenza o sopraelevazione) con l'edificio interessato*. A differenza della cessione volumetrica di suscettibilità edificatoria tra fondi edificabili, la suscettibilità di ampliamento è individuata esclusivamente all'interno dello stesso corpo di fabbrica per cui viene presentata la pratica edilizia ai sensi della LR n. 2/2012 e s.m.i.
Inoltre, affinchè avvenga la cessione è necessario che vi siano *delle migliorie architettoniche e/o energetiche e/o strutturali per ogni singola unità immobiliare cedente, secondo i limiti e le modalità previste dalla legge*. Quindi colui che cede la suscettibilità di fatto sottoscrive la richiesta di Permesso a Costruire con il richiedente principale dell'intervento di ampliamento, poiché deve prevedere degli interventi edilizi nell'unità immobiliare di proprietà. È del tutto evidente che non è necessario alcun atto notarile e/o scrittura privata per trasferire tale suscettibilità poiché la stessa rimarrà agli atti nelle autorizzazioni del corpo di fabbrica originario.[5]

Nel caso di cessione volumetrica di suscettibilità edificatoria tra fondi edificabili la cessione della suscettibilità di ampliamento **deve**, contrariamente alle fattispecie precedenti, essere definita attraverso atto registrato.

I limiti di cui all'art. 4 comma a) si riferiscono esclusivamente alle singole unità abitative esistenti. Quindi il limite massimo dei 70 metri quadrati di superficie interna netta per unità abitativa si applica esclusivamente nel caso in cui il 20 per cento della superficie lorda esistente per unità abitativa ecceda i 70 metri quadrati di superficie interna netta.
È ovvio che tali limiti sono riferiti esclusivamente agli ampliamenti delle singole unità esistenti senza alcuna limitazione riguardante la realizzazione di nuove unità abitative. Infatti il legislatore regionale a tal proposito (cfr punto 5), lettera h) del comma 3 dell'art. 4) ha *previsto la cessione della suscettibilità di ampliamento, in favore di uno o più soggetti nello stesso edificio plurifamiliare o condominio, a fronte del conseguimento delle migliorie architettoniche e/o energetiche e/o strutturali per ogni singola unità immobiliare cedente, secondo i limiti e le modalità previste dalla legge*.

[5] Cfr. nota Regione Calabria, Dipartimento 9 – Infrastrutture, Lavori Pubblici, ERP, prot. N. 103030 del 24 marzo 2014

> Dunque è possibile che le singole unità abitative possano cedere la suscettibilità di ampliamento entro i limiti previsti ad unità, per costituire nuove unità abitative non pertinenziali senza alcun limite di superficie.[6]

Quindi i soggetti che acquisiscono i benefici della cessione di superficie possono realizzare sul lastrico solare o in area interna al lotto di pertinenza, se entrambe queste ultime superfici sono di loro esclusiva proprietà, gli ampliamenti previsti dalla legge anche realizzando un'unica un'unità immobiliare indipendente la cui superficie complessiva può essere il risultato delle somme degli incrementi di una o più unità immobiliari cedenti a fronte del conseguimento delle migliorie architettoniche e/o energetiche e/o strutturali per ogni singola unità immobiliare cedente.
La miglioria energetica per ogni singola unità cedente deve essere corrispondente al minimo alla classe B.
E' possibile il recupero ai fini abitativi dei locali accessori[7] sempreché le caratteristiche costruttive nonché dimensionali degli stessi siano tali da consentire il rilascio del certificato di agibilità.

> Nel merito degli interventi di sopraelevazione di edifici condominiali, per come descritto dall'art. 4 comma a), nel caso di edifici plurifamiliari l'ampliamento è ammesso se realizzato in modo da non modificare sostanzialmente le caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio, conformandolo ad un progetto dell'involucro che sviluppi ed evidenzi, in modo intellegibile e coerente, ogni aspetto inerente sia la situazione preesistente che quella futura per tutte le caratteristiche estetico - formali, ovvero, se si tratta di condominio, l'ampliamento è ammesso quando esso è realizzato con le stesse modalità precedentemente descritte e, comunque, in conformità agli artt. 1120, 1121 e 1122 del codice civile, subordinato, in ogni caso al rilascio del permesso di costruire.
>
> Dunque, nel caso si tratti di interventi sui prospetti, la condizione di conformare ad un progetto dell'involucro che sviluppi ed evidenzi in modo intellegibile e coerente, ogni aspetto inerente sia la situazione preesistente che quella futura per tutte le caratteristiche estetico formali, implica un intervento omogeneo che presuppone la conformità agli artt. 1120, 1121 e 1122 del codice civile, subordinandolo, in ogni caso al rilascio del Permesso a Costruire ai fini della valutazione architettonica da parte degli uffici tecnici degli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni. Se l'intervento riguarda la sopraelevazione del fabbricato lo stesso è normato con l'art. 1127 del codice civile che prevede:
>
> il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare. La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non lo consentono. I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio, ovvero diminuisce notevolmente l'aria e la luce dei piani sottostanti. Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica divisa per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre

---

[6] Cfr. nota Regione Calabria, Dipartimento 9 – Infrastrutture, Lavori Pubblici, ERP, prot. N. 99873 del 30 marzo 2015

[7] per locali accessori si intendono quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni, quali ripostigli, cantinole, lavanderie, stenditoi, legnaie

tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

Quindi è del tutto evidente che, nel rispetto dell'art. 1127, così come prescritto dai commi i) e j) dell'art. 4 della L.R. n. 7/2012 e s.m.i., per realizzare la sopraelevazione è necessario in primis che le condizioni statiche del fabbricato lo permettano o che sia previsto un intervento di consolidamento. Esclusivamente nel caso di consolidamento statico del fabbricato esistente, intervenendo sulle parti comuni delle diverse unità immobiliari, è obbligatoria l'elaborazione di un progetto in cui è necessario un parere preventivo dei condomini secondo quanto previsto dall'art. 1127 del c.c. poiché, come descritto in precedenza, il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla valutazione architettonica del progetto da parte degli uffici tecnici degli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni.[8]

2. Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali con realizzazione di un aumento in volumetria entro un limite del 35 per cento di quello legittimamente esistente alla data **14 Maggio 2011**[9]

Nella ricostruzione è consentito l'eventuale riposizionamento dell'edificio all'interno delle aree di pertinenza catastale dell'unità immobiliare interessata, anche conformata con atti successivi alla realizzazione dell'edificio stesso.

È evidente che nel caso di riposizionamento dell'edificio all'interno del lotto non esistono preesistenze e quindi dovranno essere rispettate le distanze nel rigoroso stabilite dalle norme.nel rigoroso rispetto dell'art. 9 del DM 1444/68 per quanto riguarda la distanza minima di mt. 10 da pareti finestrate e mt. 3 dal confine privo di costruzioni.

L'aumento in volumetria previsto è consentito:

- su edifici e loro pertinenze anche a destinazione mista;
- per interventi che non modificano la destinazione d'uso prevalente degli edifici interessati in misura superiore al 50 per cento;
- su edifici in corso di ricostruzione e non ancora ultimati alla data di approvazione della presente legge.

È possibile variare il numero delle unità immobiliari originariamente esistenti a condizione che le nuove eventuali unità immobiliari abbiano una superficie lorda non inferiore a:

- 60 mq per unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale;
- 50 mq per unità immobiliari a destinazioni d'uso compatibili con le categorie catastali C/4, C/5 e D;
- 35 mq per unità immobiliari a destinazioni d'uso compatibili con le categorie catastali A/10, C/1, C/2, C/3;

Fatte naturalmente salve tutte le norme sul mantenimento dei requisiti igienico sanitari, di sicurezza sui luoghi di lavoro, ecc..

Giova ricordare, in particolare che:

[8] cfr nota Regione Calabria , Dipartimento 9 - Infrastrutture, Lavori Pubblici, ERP - prot. n. 103026 del 24 marzo 2014

[9] modifica apportata dal comma 2 legge n. 23/2013

1. Per la realizzazione degli interventi in aree urbanizzate è obbligatorio provvedere alla realizzazione dei relativi garage-parcheggi nella misura di 1/10 della volumetria prevista ai sensi delle norme vigenti;
2. la realizzazione è, inoltre, subordinata alla piantumazione di essenze arboree e vegetazionali con un indice minimo di densità arborea, comprese le alberature esistenti, pari ad un elemento di alto fusto ogni 100 mq di superficie libera da costruzioni ed un indice minimo di densità arbustiva, compresi gli arbusti esistenti, pari ad un arbusto ogni 100 mq di superficie libera.

3 Condizioni generali, ammissibilità degli interventi e modalità di applicazione

Gli interventi previsti negli artt. 4 e 5 possono essere realizzati su immobili esistenti al 14 maggio 2011 , regolarmente accatastati presso le Agenzie del Territorio oppure per i quali, al momento della richiesta dell'intervento, sia in corso la procedura di accatastamento.
Ai fin i dell'accettazione dell'istanza, dovrà essere prodotta, a firma di un tecnico abilitato, perizia giurata, corredata di idonea e completa documentazione grafica e fotografica, attestante:

- la superficie;
- la volumetria esistente, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d).

Stante quanto sopra è quindi immediatamente evidente che i requisiti minimi per la formazione della volumetria esistente ai fini della demolizione e ricostruzione, sono definiti dalla presenza, alla data del **14 maggio 2011**, di un involucro edilizio composto almeno da pavimento, solaio di copertura e tamponatura esterna, ancorché privo di infissi, da dimostrarsi con dati oggettivi (es. certificato di collaudo, relazione a struttura ultimata, prove sui provini di cls ecc..) da allegare nella perizia giurata sopra richiamata, in assenza dei quali l'istanza **non** potrà essere istruita positivamente.
Affinché sia ammissibile l'accesso alle deroghe previste dalle norme gli immobili sui quali si intendono realizzare gli interventi **devono** essere realizzati con idoneo titolo abilitativo edilizio, anche rilasciato in sanatoria. In questo caso la il Permesso in Sanatoria **deve** essere rilasciato prima che venga presentata l'istanza, SCIA o il permesso di costruire, per il Piano Casa.

> Per tutti gli interventi previsti dagli artt. 4 e 5 della L.R. n. 7/2012 l'altezza dei fabbricati interessati va in deroga agli strumenti urbanistici comunali, ma nei limiti, comunque, del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
> La destinazione d'uso prevalente fissata al 50% dall'art. 6 comma 2 lett. b) si riferisce al fabbricato esistente da demolire.
> E' possibile recuperare il sottotetto degli edifici ricadenti in zona omogenea E destinati a civile abitazione purchè l'intervento di ampliamento sia riconducibile nei limiti e nelle modalità previste dalla Legge Regionale[10]

Non possono essere realizzati interventi su immobili:

- realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo;
- definiti di valore storico, culturale e architettonico dalla normativa vigente ivi compreso il decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (parte II), dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta.

Dai lavori di ampliamento e sostituzione edilizia sono escluse le anche aree:

[10] cfr nota Regione Calabria - Dipartimento 9 - Infrastrutture, Lavori Pubblici, ERP - prot n. 98415 del 21 marzo 2013

a. sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47;
b. collocate all'interno delle zone territoriali omogenee «A» a meno che lo strumento urbanistico comunale non abbia previsto un apposito Piano di Recupero;
c. Sottoposte a vincolo di in edificabilità assoluta, ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali;
d. Sottoposte a vincolo imposto a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali, a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna;
e. individuate a pericolosità idraulica ed a frana elevata o molto elevata;
f. collocate nelle riserve nazionali o regionali, nelle zone A e B dei territori dei parchi regionali, nelle zone A, B e C dei parchi nazionali, con esclusione delle aree già urbanizzate;
g. collocate nei siti della Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria - SIC - e zone di protezione speciale - ZPS -), ai sensi della direttiva 92/43/CEE, nelle aree protette nazionali istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991, n. 394 e nelle aree protette regionali, salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi;
h. ubicate nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione di Ramsar 2 febbraio 1971 e dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
i. collocate in ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e ad elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino previsti nel decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 o dagli studi geologici allegati agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e nelle aree di cui allo.p.c.m. 3741/2009, salvo che per gli interventi riguardanti edifici esistenti oggetto di ordinanze sindacali tese alla tutela della incolumità pubblica e privata e che insistono in zone territoriali omogenee nelle quali gli strumenti di pianificazione vigenti consentano tali tipi di interventi;
j. Sottoposte a vincoli idrogeologici dalla normativa statale vigente.
k. su edifici situati nelle aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali nonché agli standard di cui al d.m. Lavori Pubblici 2 aprile 1968;
l. su edifici situati nelle fasce di rispetto, come definiti dal d.m. Lavori Pubblici 1 aprile 1968 n. 1404, delle strade pubbliche, fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, nonché nelle fasce ferroviarie, igienico sanitarie e tecnologiche.

In coerenza con il dettato delle Direttive Comunitarie, delle leggi dello Stato e della Legge Urbanistica Regionale il Piano Casa, allo scopo di contenere il consumo di nuovo territorio consente nelle zone omogenee «A», «B», «C» ed «F», o ad esse assimilabili, in deroga agli strumenti urbanistici, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati, anche quali entità immobiliari autonome.
In caso di interventi straordinari di ampliamento di cui all'articolo 4, le superfici, per le quali sia stato rilasciato il permesso in sanatoria sono computabili ai fini della determinazione della superficie e volumetria complessiva esistente, anche nel caso di edifici interamente abusivi.
L'ampliamento volumetrico deve coordinarsi e concordarsi formalmente ed architettonicamente con la struttura preesistente e non configurarsi come corpo aggiunto successivamente.
Non costituiscono incremento di cubatura gli interventi di miglioramento tecnologico, previsti dalla Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche, che comprendono le tamponature perimetrali, per la sola parte eccedente i trenta centimetri, il maggior spessore dei solai orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri.

Non costituiscono altresì incremento di cubatura i vani scala e gli ascensori condominiali, mono e/o plurifamiliari, che vengono assimilati a vani tecnici.
In caso di interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 5 i volumi legittimamente realizzati e le volumetrie, per le quali sia stato rilasciato il Permesso in sanatoria sono computabili ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente, anche nel caso di edifici interamente abusivi.
Gli interventi di cui agli articoli 4 e 5, sono ammissibili a condizione che sia garantito il rispetto delle dotazioni minime degli spazi da destinare a parcheggi, in conformità alle prescrizioni della legge 17 agosto 1942, n. 1150 s.m.i, nonché i vincoli di natura reale ed inderogabile che impediscono la variazione di destinazione d'uso dei volumi destinati a parcheggi ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/89.
Nell'ambito delle variazioni delle destinazioni d'uso di vani destinati a garage è comunque prescritto l'obbligo di individuare all'interno delle pertinenze dell'edificio idonei spazi con la medesima finalità in conformità alla normativa vigente.
La destinazione d'uso degli immobili, o parti di essi nel caso di frazionamenti, sui quali sono stati realizzati interventi in aumento di superficie, non può essere modificata se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
In merito all'applicabilità degli artt. 4 e 5 su edifici esistenti ricadenti in aree agricole non urbanizzate il Piano Casa *è applicabile su edifici ubicati in aree urbanizzate, di cui all'art. 3, comma 1, lettera h) nonché su aree agricole, in deroga agli strumenti urbanistici per ciò che concerne le distanze minime e le altezze massime, nel rispetto del D.M. 1444/68 e del D.P.R. 680/01 e s.m.i. nonché del codice civile. E' del tutto evidente che la condizione di applicabilità della norma è riscontrabile sia nelle aree urbanizzate, di cui all'art. 3, comma 1, lettera h), sia in tutte le aree agricole, indipendentemente dalla presenza o meno, nell'area interessata dall'intervento, delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi a rete essenziali*.[11]
Tutti gli **interventi previsti dagli articoli 4 e 5, sono realizzabili mediante SCIA,** fermi restando i nullaosta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso comunque denominato previsti dalla normativa statale e regionale vigente, da allegare alla domanda,
Tutti **gli interventi previsti su edifici condominiali sono soggetti a permesso di costruire**, fermo restando quanto dovuto a titolo di oneri concessori ai sensi della normativa vigente.
Gli interventi di ampliamento e completamento possono essere autorizzati o eseguiti con unico titolo abilitativo.
Le indicazioni, fornite con questa circolare, riguardano chiaramente la individuazione di misure che omogeneizzino i criteri di valutazione dovuti ai problemi interpretativi fino ad oggi evidenziati. Resta inteso che ulteriori criticità interpretative che potranno essere in seguito evidenziate, saranno oggetto di implementazione della presente.

Il Dirigente

arch. Manuel Pulella

Firma autografa sostituita da firma a stampa ai sensi
dell'art. 3 del D.Lgs. 39/1993

[11] cfr nota Regione Calabria, Dipartimento 9 - Infrastrutture, Lavori Pubblici, ERP , prot. n. 103030 del 24 marzo 2014