

**EDILIZIA E AMBIENTE****Urbanistica.** Gli ampliamenti di cubatura sono possibili ancora in molte Regioni

# Piano casa, bonus fino all'80% per la sostituzione edilizia

## In Veneto premi più generosi Ma con vincoli di resa energetica

PAGINA A CURA DI  
**Raffaele Lungarella**

■ I cittadini e gli operatori economici che intendono demolire e ricostruire un edificio, fruendo dei premi di superficie e volumetrici previsti dalle leggi regionali sul Piano casa, hanno tempo almeno fino al prossimo 31 dicembre. Ma non in Emilia Romagna e Lombardia, dove i bonus non sono più operativi.

Le normative sul Piano casa sono state approvate dalle amministrazioni regionali tra il 2009 (per la gran parte) e il 2010, in seguito all'accordo firmato con l'allora governo Berlusconi per rilanciare il mercato dell'edilizia senza pesare sui conti pubblici. In tutte le Regioni, con la sola eccezione dell'Umbria, chi esegue un intervento di sostituzione edilizia (abbattendo un vecchio edificio per costruirne uno nuovo) può contare su un aumento percentuale della superficie esistente maggiore rispetto a quello accordato a chi vuole "semplicemente" aggiungere una stanza in più alla propria casa. Mentre quest'ultimo è infatti pari al 20% della cubatura, il valore prevalente concesso in caso di demolizione e ricostruzione è del 35% (applicato, tra gli altri, da Abruzzo, Calabria, Campania, Lazio, Liguria e Puglia); anche se può scendere al 25% (in Sicilia e Piemonte) o al 15% (Provincia di Trento).

Alcune Regioni prevedono poi,

in certe circostanze, un incremento dei premi di base. Nelle Marche l'ampliamento della volumetria esistente può così passare dal 30 al 40%, se l'efficienza energetica della nuova costruzione raggiunge il punteggio 2 del protocollo «Itaca Marche». E anche le leggi di Sardegna e Sicilia condizionano il premio aggiuntivo (+10% in entrambi i casi) al miglioramento delle prestazioni dell'edificio.

Il Molise prevede invece un aumento a due gradini: si può arrivare al 40% piantumando almeno un quarto dell'area interessata all'intervento, e al 50% se l'edificio può essere inquadrato in classe energetica C e produce, tramite fonti rinnovabili, almeno il 60% dell'acqua calda sanitaria. In Umbria (dove il livello di partenza è del 25%), quando la demolizione e ricostruzione coinvolge almeno tre edifici, e l'intervento è quindi finalizzato alla riqualificazione di un'area, il premio sale fino al 35% della superficie utile iniziale; e si può inoltre guadagnare un ulteriore 5% realizzando locali per asili nido o per altre funzioni sociali, culturali e pubbliche.

Non è comunque detto che questi "super-premi" accrescano la convenienza a realizzare le opere, perché per aggiudicarsi occorre costruire edifici con prestazioni (e costi) più alti di quelli necessari a ottenere gli incrementi di base. Anche quando il premio potrebbe raggiungere il tetto massimo, al proprietario conviene far bene i conti prima di tirar giù un palazzo o un capannone per sostituirlo con un altro: almeno che non abbia già deciso di abatterlo o sia costretto a farlo a causa del cattivo stato di conservazione.

Se l'immobile si presenta ancora in buono stato, la Regione in cui è più "facile" decidere di abatter-

### Le regole

#### 01 | LE NORME

Le leggi regionali sul Piano casa sono figlie di un'intesa sottoscritta il 1° aprile 2009 tra il Governo, le Regioni e gli enti locali. Tutte le amministrazioni regionali hanno approvato le proprie norme entro il 2009, tranne Calabria, Sicilia e provincia di Trento, che lo hanno fatto nel 2010. L'obiettivo è stimolare la ripresa dell'edilizia, senza costi per i bilanci pubblici, ma favorendo gli investimenti privati attraverso la concessione di ulteriori diritti edificatori, oltre quelli già previsti dai piani regolatori

#### 02 | GLI AUMENTI

Si può ottenere un aumento della volumetria e della superficie degli immobili sia per l'ampliamento degli edifici esistenti sia per la loro demolizione e ricostruzione. In questo secondo caso il beneficio è maggiore rispetto a quello previsto per la costruzione di una nuova stanza nell'immobile esistente

#### 03 | LA DURATA

La durata dei Piani era stata inizialmente prevista tra i 18 e i 24 mesi. Alla prima e alle successive scadenze, sono stati però prorogati ovunque, tranne in Emilia Romagna e Lombardia. In tutte le altre Regioni, gli interventi possono essere realizzati almeno fino al prossimo 31 dicembre. I piani di Liguria, Umbria, Valle d'Aosta e provincia di Bolzano non hanno invece alcun termine

lo e ricostruirlo (soprattutto se di proprietà di un'impresa e già completamente ammortizzato) è il Veneto: a maggior ragione, dopo che il premio inizialmente previsto nel 2009 è stato quasi raddoppiato. Gli interventi di questo tipo, realizzati per elevare gli standard qualitativi architettonici, tecnologici e di sicurezza degli edifici, sono infatti premiati con un aumento della volumetria o della superficie fino al 70% (all'inizio era al 40%), purché la prestazione energetica del nuovo fabbricato sia pari alla classe A. Si possono poi guadagnare 10 ulteriori punti percentuali (arrivando all'80%), se l'intervento viene realizzato con le tecniche costruttive della normativa regionale sull'edilizia sostenibile.

Le Regioni consentono in generale interventi di rigenerazione edilizia - con ampliamento - sia sulle abitazioni, sia sugli immobili con diverse destinazioni d'uso (produttivo, commerciale, terziario), senza distinguere le percentuali dei premi a riguardo.

Per gli edifici non residenziali, alcune amministrazioni pongono però dei limiti. In Liguria, ad esempio, gli interventi di sostituzione possono essere fatti solo su edifici che non superano i 10 mila metri cubi, mentre Lazio e Piemonte fissano un tetto all'aumento del volume dell'edificio rispetto a quello esistente. Ma dall'altro lato, c'è anche chi offre qualche opportunità in più: come il Molise, dove la possibilità di trasformare in abitazioni i capannoni costituisce di certo un forte incentivo alle demolizioni e ricostruzioni. Un incentivo forse più apprezzato dello stesso premio in volume, sempre che si consolidi la ripresa del mercato immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Il quadro delle leggi regionali

I premi di superficie e volumetria concessi in caso di demolizione e ricostruzione degli edifici



**ABRUZZO**  
 Gli interventi sugli edifici con una superficie destinata per almeno il 50% ad abitazione possono essere realizzati con un aumento della superficie utile pari al 35%, purché i lavori siano effettuati con le tecniche costruttive della bioedilizia e sia previsto

l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili. Se si reperiscono i parcheggi necessari (anche nel giro di 250 metri), il nuovo edificio può avere un numero di abitazioni maggiore di quello vecchio  
*Lr 19 agosto 2009, n. 16*



**BASILICATA**  
 Gli interventi possono essere realizzati sugli edifici esistenti, autorizzati o condonati, con aumento della superficie complessiva non superiore al 30 per cento. Per beneficiare del premio è necessario assicurare una riduzione non inferiore al 30% del

fabbisogno di energia, calcolato secondo gli standard della vigente normativa. È possibile delocalizzare la ricostruzione di edifici a destinazione non residenziale demoliti perché incongrui  
*Lr 7 agosto 2009, n. 25*



**CALABRIA**  
 Ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali, con possibilità di riposizionare l'edificio all'interno delle aree di pertinenza catastale. L'aumento di volumetria può toccare il 35%, anche su edifici in corso di

ricostruzione e non ancora ultimati alla data di approvazione della legge. A certe condizioni, il numero di unità immobiliari può variare rispetto a quello originario  
*Lr 11 agosto 2010, n. 21*



**CAMPANIA**  
 Aumento del 35% del volume per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali che avvengono nell'area in cui è ubicato il fabbricato esistente. Obbligo di utilizzare materiale eco-compatibile, e di rispettare le norme sulle barriere

architettoniche e sulle costruzioni in zona sismica. L'aumento non può essere realizzato su edifici non accatastati o per i quali non sia in corso l'accatastamento  
*Lr 28 dicembre 2009, n. 19*



**FRIULI VENEZIA GIULIA**  
 Sono consentiti interventi di ristrutturazione, con demolizione totale o parziale e ricostruzione di edifici (esistenti alla data di entrata in vigore della norma), non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, o paesaggistiche e ambientali del

luogo. Se la ristrutturazione comporta una riduzione del volume, il Comune e il proprietario possono concordare il trasferimento dei diritti edificatori, aumentati fino al 50%, in un'altra area  
*Lr 11 novembre 2009, n. 19*



**LAZIO**  
 Aumento del 35% della superficie per gli interventi su edifici residenziali per almeno il 50% e su quelli con altra destinazione superiore al 50 per cento (in quest'ultimo caso la nuova superficie non può essere superiore a 350 metri quadrati). Nelle zone agricole

gli interventi sugli edifici residenziali possono essere realizzati sugli immobili costruiti a partire dal 1950, con un aumento della cubatura esistente fino al 20 per cento  
*Lr 11 agosto 2009, n. 21*



**LIGURIA**  
 Interventi sugli edifici prevalentemente residenziali esistenti al 30 giugno 2009, e con una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi, che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, con un incremento

fino al 35% del volume esistente. Questa stessa percentuale di premio è prevista per gli edifici non residenziali, ma solo per quelli il cui volume non supera i 10 mila metri cubi  
*Lr 3 novembre 2009, n. 49*



**MARCHE**  
 Aumento del 30% o del 40% della volumetria, in base al livello di efficienza energetica raggiunta, sia per gli edifici residenziali che per quelli con diversa destinazione d'uso. Gli interventi sono consentiti su edifici che necessitano di essere rinnovati e adeguati

sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica. Se ricorrono determinate condizioni, è permesso il cambiamento della destinazione d'uso degli edifici non residenziali  
*Lr 8 ottobre 2009, n. 22*



**MOLISE**  
 Aumento fino al 35% del volume o della superficie esistente (per gli edifici residenziali e no). Si può arrivare al 40% dotando il lotto di un consistente numero di alberi; e al 50% se il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio consente di

raggiungere almeno la classe C e il 60% dell'acqua calda sanitaria è prodotta da fonti rinnovabili. È concesso il cambiamento dell'originaria destinazione d'uso  
*Lr 1 dicembre 2009, n. 30*





**PIEMONTE**  
 Per gli interventi sul patrimonio residenziale esistente devono essere utilizzate tecnologie finalizzate al risparmio energetico e al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli

edifici. La volumetria può crescere del 25%, se si raggiunge un determinato livello di efficienza energetica dell'edificio (e del 35%, se si eleva ulteriormente il rendimento)  
*Lr 14 luglio 2009, n. 20*



**PROVINCIA DI BOLZANO**  
 La delibera della giunta provinciale 1609/2009 esclude la possibilità di concedere il premio in diritti edificatori per gli interventi di demolizione e ricostruzione. È consentita la demolizione parziale di cubatura fuori terra, legalmente esistente o oggetto

di concessione, di almeno 300 metri cubi, destinata in misura superiore al 50% a scopo abitativo. L'ampliamento deve riguardare gli edifici esistenti alla data del 12 gennaio 2005  
*Lp 9 aprile 2009, n. 1*



**PROVINCIA DI TRENTO**  
 Nel caso di demolizione parziale di un edificio occorre realizzare una riqualificazione complessiva e organica dell'intero fabbricato. Il premio è del 15% del volume. La ricostruzione può avvenire anche con forme architettoniche e sagome diverse da quelle

esistenti e su una differente area di sedime. Gli edifici dovevano esistere da almeno 15 anni al momento dell'entrata in vigore della norma ed essere destinati prevalentemente alla residenza  
*Lp 3 marzo 2010, n. 4*



**PUGLIA**  
 Gli interventi sono consentiti sugli edifici sia residenziali sia con diversa destinazione d'uso, per un aumento di volumetria fino al 35% di quella legittimamente esistente al 1° agosto 2015. Gli incrementi di volume non possono essere destinati a

usi diversi da quelli previsti dal Prg. Le opere possono essere realizzate con denuncia d'inizio attività e sono subordinate al reperimento di parcheggi e cessione di aree per standard urbanistici  
*Lr 30 luglio 2009, n. 14*



**SARDEGNA**  
 Gli interventi sono possibili sul patrimonio edilizio a uso residenziale e su quello destinato a servizi connessi alla residenza, turistico-ricettivo e produttivo. Il premio volumetrico è del 30%, a condizione che il nuovo edificio abbia una qualità

architettonica e prestazioni energetiche migliori del vecchio. Se si contiene il consumo energetico di almeno il 10%, rispetto a quanto previsto dalla normativa, si può portare il premio al 35 per cento  
*Lr 23 ottobre 2009, n. 4*



**SICILIA**  
 La ricostruzione degli edifici demoliti è consentita anche su un'area di sedime diversa, all'interno del confine della proprietà dell'immobile. Sono possibili incrementi fino al 25% degli edifici a uso residenziale, con l'obbligo di utilizzare le tecniche costruttive della

bioedilizia. Il premio è aumentato del 10% se si impiegano fonti di energia rinnovabili che rendono l'edificio autonomo dal punto di vista energetico. Sono concessi interventi in deroga ai piani regolatori  
*Lr 23 marzo 2010, n. 6*



**TOSCANA**  
 Gli interventi sono premiati con l'ampliamento fino a un massimo del 35% della superficie utile lorda esistente al 31 marzo 2009 e legittimata da titoli abilitativi. Le opere sono possibili su edifici destinati all'uso abitativo per almeno il 65 per cento. La

destinazione d'uso residenziale non può essere modificata, se non prevista dallo strumento urbanistico comunale. È concesso aumentare il numero delle unità abitative  
*Lr 8 maggio 2009, n. 24*



**UMBRIA**  
 È consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici a destinazione residenziale, con un incremento della superficie utile fino al 25% di quella esistente. Se l'intervento interessa almeno tre edifici ed è finalizzato alla riqualificazione

urbanistica, architettonica, ambientale e strutturale, il premio può salire del 10%; mentre un ulteriore aumento del 5% è previsto se si realizzano anche asili nido e altri locali di interesse pubblico  
*Lr 26 giugno 2009, n. 13*



**VALLE D'AOSTA**  
 L'integrale demolizione e ricostruzione è consentita per gli edifici realizzati prima del 31 dicembre 1989. Gli interventi sono effettuati in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai regolamenti edilizi, ma devono utilizzare criteri e tecniche di edilizia

sostenibile, fonti di energia alternative e rinnovabili o misure di risparmio delle risorse energetiche o idriche. Concessi premi fino al 35% cento del volume esistente e il cambio della destinazione d'uso  
*Lr 4 agosto 2009, n. 24*



**VENETO**  
 Sono possibili interventi sul patrimonio edilizio esistente al 31 ottobre 2013. Con incrementi fino al 70% quando per la ricostruzione sono utilizzate tecniche costruttive che elevano la prestazione energetica dell'edificio; e fino all'80% se vengono anche

impiegate tecniche di edilizia sostenibile. I premi sono concessi anche nel caso in cui gli edifici siano già stati demoliti o in corso di demolizione, sulla base di un regolare titolo abilitativo  
*Lr 8 luglio 2009, n. 14*