

Piani casa. L'aumento di volume va da un minimo del 15% della Basilicata a un massimo del 70% in Veneto riservato agli immobili che raggiungono la classe «A»

Cambi d'uso e soppalchi per gli edifici produttivi

In 16 Regioni deroghe anche per il non abitativo - Oltre agli ampliamenti possibili interventi a sagoma invariata

PAGINA A CURA DI

Raffaele Lungarella

In 16 Regioni i piani casa vanno oltre gli immobili residenziali e permettono di sfruttare il bonus di cubature, con condizioni e percentuali diverse, anche per edifici a destinazione terziaria, produttiva e persino in alcuni casi per gli alberghi.

Alcune Regioni, come il Veneto, la Basilicata, le Marche, la Puglia hanno ampliato i confini dei propri piani alla generalità degli immobili con destinazioni d'uso non residenziali. In altri casi, non tutti gli immobili per le attività economiche sono trattati allo stesso modo. Qui sono le leggi regionali, le circolari e i regolamenti emanati dal 2009 a stabilire criteri, modalità e limiti operativi e specifici ambiti settoriali nei quali per realizzare gli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione degli edifici ci si può avvalere degli aumenti di superficie o di volume. Infine, va ricordato che il piano casa è scaduto per tutti gli immobili in Lombardia ed Emilia Romagna.

Gli immobili commerciali

Alcuni piani - per esempio quelli di Campania, Valle d'Aosta e Marche - elencano esplicitamente gli immobili destinati allo svolgimento delle attività commerciali tra quelli sui quali possono essere concessi premi in diritti edificatori. Ma il fatto che nelle altre leggi regionali non siano citati, non significa necessariamente che non ne possono beneficiare.

In altri casi, però, le attività commerciali sono escluse dai benefici dei piani oppure possono usufruirne solo a particolari condizioni. In Veneto gli inter-

venti sugli immobili con destinazione commerciale sono esclusi se con gli ampliamenti realizzati si aggirano o si deroga alle norme regionali in materia di programmazione delle attività commerciali; anche la regione Piemonte condiziona la concessione dei premi al rispetto della disciplina di settore.

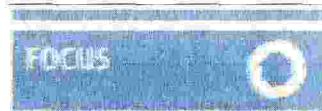
La misura degli incrementi

Quasi sempre le regioni hanno stabilito un limite del 20% per l'incremento di superficie o di volume concesso per favorire gli ampliamenti e del 30-35% nel caso di abbattimento e ricostruzione di un capannone o di una struttura ricettiva; queste percentuali sono sostanzialmente le stesse previste per gli immobili con destinazione residenziale.

Un poco più prudente della media delle altre regioni è la Basilicata: la superficie non può aumentare più del 15% di quella esistente, che a sua volta non può essere superiore a 250 metri quadri. Molto generoso è, di contro, il Veneto. Gli imprenditori che vogliono demolire e ricostruire i loro immobili possono quasi raddoppiarne la superficie: fino al 70% se la ricostruzione porta la prestazione energetica del nuovo edificio alla classe A; percentuale che può arrivare all'80% quando la realizzazione dell'intervento avviene ricorrendo alle tecniche costruttive dell'edilizia sostenibile definite dalle norme regionali. Anche in Friuli Venezia Giulia il premio per le demolizioni e ricostruzioni è elevato: arriva al 50% della superficie per rilocalizzare gli edifici incongrui con l'ambiente circostante.

Soppalchi a sagoma identica

Per aumentare la superficie utile di una fabbrica o di un uf-



L'hotel cresce grazie ai vicini

Alle leggi sul piano casa diverse Regioni hanno assegnato anche l'obiettivo di incrementare la disponibilità sul proprio territorio di strutture ricettive turistiche e alberghiere. Questa finalità è presente nelle leggi di Campania, Piemonte, Sardegna, Friuli Venezia Giulia, Lazio, Valle d'Aosta. Nel Lazio, ad esempio, per aumentare del 25% la superficie di un albergo non c'è bisogno di aprire un cantiere con gru e muratori: questo risultato può essere ottenuto cambiando la destinazione d'uso di un immobile con esso confinante. Una soluzione quasi analoga è quella scelta dalla Campania: per riqualificare e adeguare le strutture turistico-ricettive esistenti è possibile realizzare le opere interne agli immobili e recuperare così spazi per la nuova destinazione d'uso.

In Piemonte gli edifici a destinazione turistico-ricettiva possono recuperare la volumetria dei loro sottotetti per destinarla all'ospitalità, ma a condizione che si riesca a rispettare i requisiti tecnici e igienico-sanitari richiesti. Entro il limite del 35% del volume esistente gli alberghi del Friuli Venezia Giulia possono essere ampliati anche con la sopraelevazione o con la realizzazione di un edificio distaccato.

ficio non è sempre necessario costruire un nuovo piano o nuovi muri.

In Piemonte gli edifici possono essere soppalcati per aumentare la superficie utile esistente fino al 30%; se non dovesse essere sufficiente allora si può anche ampliare l'immobile di un altro 20%, purché questo secondo incremento non superi i 2 mila metri quadrati. Ai soppalchi si può ricorrere anche in Friuli Venezia Giulia.

Un aumento delle superfici senza modificare la dimensione dell'immobile è possibile anche per gli edifici non residenziali della Campania: con la realizzazione di opere interne possono essere recuperati per l'attività economica volumi già esistenti, anche cambiando la destinazione d'uso urbanistica.

Cambi d'uso anche a tempo

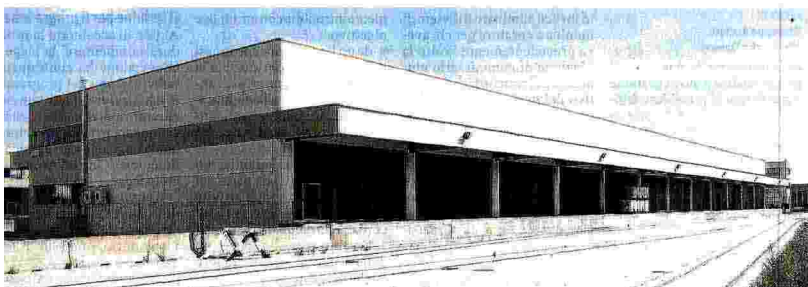
Per beneficiare dei premi previsti dai piani casa non è necessario dimostrare che i nuovi spazi sono necessari per ampliare la produzione delle merci prodotte o per allargare l'officina. In Piemonte non è, però, consentito trasformare in abitazione un edificio non residenziale. In altri casi il cambiamento non è possibile per un certo numero di anni. Per 10 anni nel Lazio, per 20 in Liguria (dove, in caso di delocalizzazione, ciò è possibile destinando a edilizia sociale il 20% della superficie). Questa possibilità è prevista, invece, dalla regione Molise.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

La mappa dei piani casa abitativi
www.ediliziaeterritorio.ilsule24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le condizioni delle Regioni



BASILICATA

Aumento del 15% della superficie esistente coperta per gli interventi di ampliamento di tutti gli edifici con destinazione non residenziale di superficie non superiore a 250 metri quadrati. Nelle aree D, in quelle dei consorzi industriali o di piani degli insediamenti produttivi ampliamento del 15% senza limite di dimensione dell'edificio esistente. Per demolizione e ricostruzione premio del 30%.
Legge regionale 7 agosto 2009, n. 25
Scadenza: 31 dicembre 2015



CALABRIA

Interventi di ampliamento premiati con un aumento del 20% della superficie lorda entro il limite massimo di 200 metri quadrati di superficie interna netta per unità immobiliare. In caso di immobili con destinazioni d'uso produttive, industriali e artigianali la percentuale sale al 25% e l'incremento massimo a 500 metri quadrati. Per demolizione e ricostruzione premio del 35 per cento.
Legge regionale 11 agosto 2010, n. 21
Scadenza: 31 dicembre 2016



CAMPANIA

Su edifici destinati ad attività produttive, commerciali, turistico-ricettive e di servizi sono possibili opere interne per l'utilizzo di volumi esistenti anche attraverso il cambio di destinazione d'uso. Gli stessi interventi sono ammessi negli edifici di superficie non superiore a 500 metri quadrati senza incidere su sagoma e prospetti dell'edificio e senza costituire unità immobiliari successivamente frazionabili.
Legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19
Scadenza: 10 gennaio 2016



FRILUI VENEZIA GIULIA

Aumento del 35% del volume, entro il limite di 200 metri cubi, per interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento, anche in un corpo distaccato, su unità immobiliari con destinazione alberghiera o ricettivo complementare e direzionale. Nel caso di edifici con destinazione produttiva aumento massimo di mille metri quadri e possibilità di ampliamento anche realizzando solai interpiano.
Legge regionale 11 novembre 2009, n. 9
Scadenza: 19 novembre 2017



LAZIO

Aumento della superficie del 25%, entro il limite massimo di 500 metri quadri per edifici destinati ad attività produttive, e artigianali, ricettive e alberghiere. Possibile aumento del 25% delle strutture alberghiere mediante acquisizione di edifici, o parti di essi, adiacenti alla struttura, attraverso cambi di destinazione d'uso. Aumento del 20% fino 200 metri quadrati delle strutture per servizi socio-assistenziali.
Legge regionale 11 agosto 2009, n. 1
Scadenza: 31 gennaio 2017



LIGURIA

I Comuni possono approvare interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino al 35% del volume degli edifici a destinazione diversa da quella residenziale, purché di dimensione non superiore a 10mila metri cubi. In caso di delocalizzazione è possibile la trasformazione in residenza senza premio volumetrico se il 20% della superficie è destinato a edilizia convenzionata.
Legge regionale 3 novembre 2009, n. 49
Scadenza: 31 dicembre 2015



MARCHE

Ammesso l'ampliamento del 20% della superficie degli edifici non residenziali ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola. È consentita la demolizione e la ricostruzione degli edifici non residenziali per essere rinnovati con aumento dal 30% al 40% della superficie in base al miglioramento dell'indice di efficienza energetica.
Legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22
Scadenza: 31 dicembre 2016



MOLISE

È consentito l'ampliamento del 20% degli edifici esistenti e di quelli in costruzione con destinazione non residenziale. La percentuale viene elevata al 30% della superficie coperta se si certifica una riduzione superiore al 20% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale. È previsto un premio di cubatura del 35% per gli interventi di demolizione e ricostruzione.
Legge regionale 11 dicembre 2009, n. 30
Scadenza: 31 dicembre 2015



PIEMONTE

Gli immobili con destinazione artigianale, produttiva e direzionale possono essere ampliati per il 20% della superficie utile esistente, fino a un massimo di 2 mila metri quadrati. Questo premio volumetrico è concesso solo se gli immobili sono effettivamente utilizzati. In caso di edifici a destinazione turistico-ricettiva l'ampliamento può raggiungere i 1.500 metri quadrati.
Legge regionale 14 luglio 2009, n. 20
Scadenza: 31 dicembre 2015



PUGLIA

I Comuni possono individuare edifici con destinazione non residenziale da rimuovere perché contrastanti, per dimensione, tipologia o localizzazione, con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante. Questi interventi sono incentivati con la possibilità di ampliare la volumetria esistente fino al 35 per cento. Previsto un premio del 20% per ampliamenti edifici fino a 500 metri cubi.
Legge regionale 30 luglio 2009, n. 14
Scadenza: 31 dicembre 2015



SARDEGNA

Concesso un aumento del 20% per la volumetria degli edifici destinati ad attività produttive. Aumento del 10% del volume degli immobili a finalità turistico-ricettiva localizzati a 300 metri dalla battigia (150 metri nelle isole minori) con riduzione del 10% del fabbisogno energia. Con maggiori distanze dalla battigia l'aumento può variare dal 20 al 30% se il fabbisogno energetico si riduce del 25 per cento.
Legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4
Scadenza: 31 dicembre 2016



SICILIA

Possibili ampliamenti con aumento del 20% fino a 200 metri cubi degli edifici destinati a uffici di volume massimo pari a mille metri cubi. Per gli edifici con altre destinazioni, localizzati in zone D e nei piani di insediamento produttivi possibili ampliamenti del 15% fino a 400 metri quadrati. Per interventi di demolizione e ricostruzione aumento del 25 per cento entro il limite di 400 metri quadri.
Legge regionale 23 marzo 2010, n. 6
Scadenza: 31 dicembre 2015



TOSCANA

Possibile l'aumento fino al 20% della superficie esistente per interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia degli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale localizzati nelle aree con destinazione d'uso produttiva. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi non può essere modificata per dieci anni dall'ultimazione dei lavori.
Legge regionale 8 maggio 2009, n. 24
Scadenza: 31 dicembre 2015



UMBRIA

La Regione concede la possibilità di ampliare e ristrutturare gli edifici a destinazione non residenziale per almeno il 75% della superficie. In caso di immobile con destinazione mista l'incremento del 30% si applica alla sola superficie non residenziale. Questo premio può essere aumentato del 5% se si installano sugli edifici impianti fotovoltaici o se si elimina l'amianto.
Legge regionale 26 giugno 2009, n. 13
Scadenza: mai



VALLE D'AOSTA

Il piano casa si applica anche agli edifici destinati ad attività agro-silvo-pastorale, produttive, artigianali, industriali e commerciali di interesse prevalentemente locale. Rientrano nel piano anche gli immobili destinati ad attività turistiche e ricettive. Premi volumetrici del 20% per ampliamenti e del 35% per demolizioni e ricostruzioni. È consentito il mutamento della destinazione d'uso degli edifici.
Legge regionale 4 agosto 2009, n. 24
Scadenza: mai



VENETO

Agli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici con destinazione non residenziale già esistenti alla data del 31 ottobre 2013 è concesso un premio del 70% della volumetria a condizione che nella ricostruzione siano utilizzate tecniche che portino la prestazione energetica dell'edificio alla classe A. Un ulteriore 10% è concesso per elevare la qualità ambientale ed energetica dell'intervento.
Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14
Scadenza: 10 maggio 2017

