

**Immobili/1.** Le norme regionali su ampliamenti e ricostruzioni favoriscono anche i cambi d'uso e il recupero degli edifici produttivi

# La chance dei piani casa sui capannoni

Delocalizzazione favorita in Puglia e Friuli - In Veneto premi del 70% al risparmio energetico

PAGINA A CURA DI  
**Raffaele Lungarella**

Una variabile importante in tempi di crisi economica, quando spesso è necessario modificare o convertire gli impianti produttivi. I **piani casa** delle Regioni concedono premi di superficie o di volumetrie per gli interventi di ampliamento, ristrutturazione o sostituzione edilizia non solo sugli immobili residenziali, ma anche su quelli che ospitano fabbriche, officine, artigiani e attività commerciali.

Le leggi che regolamentano i piani sono in vigore in tutte le Regioni, in gran parte in scadenza quest'anno. Fanno eccezione la Lombardia e l'Emilia Romagna, che hanno lasciato scadere senza più prorogarle le proprie normative. Quasi tutte, con differenti limiti, livelli di generosità e modalità, incentivano gli interventi su **capannoni industriali** e altri edifici che ospitano attività economiche. Differente è il caso della Basilicata, che ammette interventi sugli immobili a destinazione mista solo se non più del 30% della superficie ha una destinazione diversa dalla residenza; analoga è la scelta fatta dalla provincia di Bolzano.

Alcune Regioni, come Marche e Umbria, fin dall'inizio avevano concesso i premi edilizi per gli immobili produttivi. Per altre, come la Toscana, il piano casa è diventato anche un "piano capannoni" con le leggi che di volta in volta hanno prorogato la scadenza e introdotto qualche modifica all'impianto originario.

Con gli interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione degli immobili a destinazione produttiva si perseguono anche gli stessi obiettivi che giustificano la premialità sugli im-

mobili residenziali: miglioramento degli standard energetici, impiego di fonti di energia alternativa, adeguamento alle normative antisismiche. In più, nel caso di questi edifici, le norme fanno appello alla necessità di riqualificare aree industriali e artigianali dismesse e di liberare determinate aree da opere incongrue.

In Puglia la legge regionale dà facoltà ai Comuni di concedere un premio fino al 35% della volumetria per ricostruire, anche delocalizzandoli, gli edifici che per dimensione, tipologia o collocazione contrastano con il contesto paesaggistico, urbanistico e

## LE SCADENZE

Gran parte delle eccezioni ai piani regolatori vale solo fino a dicembre. In Lombardia ed Emilia «finestre» già chiuse

architettonico circostante. In questi casi, ovviamente, i diritti devono poter essere trasferiti da un'area a un'altra. Lo prevede espressamente la legge del Friuli Venezia Giulia: nel caso di interventi di ristrutturazione con demolizione totale o parziale di edifici "fuori posto" rispetto alle previsioni del Prg, il Comune e il proprietario dell'immobile possono concordare il trasferimento dei crediti edificatori derivanti dalla sostituzione aumentati del 50 per cento.

Solo in qualche caso le Regioni hanno subordinato la concessione di premi a particolari esigenze. Nelle Marche per beneficiare dell'incremento della volumetria esistente del 20% o del 35%, a seconda che si tratti di un intervento di ampliamento o di

demolizione e ricostruzione, l'imprenditore deve documentare che le nuove superfici siano necessarie per esigenze produttive. I vecchi capannoni demoliti possono anche essere ricostruiti come abitazioni, ma fuori dalle zone omogenee a destinazione agricola, industriale, artigianale, direzionale e commerciale.

Particolarmente generosa la Regione Veneto, la cui legge non sembra, però, molto gradita ai sindaci, che ne chiedono la modifica. La demolizione e ricostruzione è premiata con un aumento di volumetria fino al 70%, se il nuovo edificio raggiunge standard energetici che lo collochino in classe A, quanto a consumi; si può toccare l'80% con l'utilizzo di tecniche costruttive sull'edilizia sostenibile. Per gli ampliamenti il premio può raggiungere il 40 per cento. È consentito realizzare gli interventi in lotti diversi da quello dell'area di sedime. Può esser trasformata in abitazioni o negozi anche l'intera volumetria di edifici dismessi o in via di dismissione situati in zone territoriali omogenee diverse dall'agricola.

Alcune Regioni permettono, poi, di cumulare i diversi benefici previsti dai piani. È il caso del Piemonte: se con l'ampliamento, la superficie aggiuntiva non supera il 30% di quella utile risultante dalla concessione edilizia, si può recuperare altra superficie riducendo con soppalchi l'altezza dei fabbricati con destinazione artigianale, produttiva e direzionale, ma a condizione che gli edifici siano effettivamente utilizzati. Sulla stessa lunghezza d'onda anche il Friuli Venezia Giulia. Tutti gli interventi sono in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**La mappa**

**01 | ABRUZZO**

Per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e demolizione e ricostruzione sui capannoni i Comuni sono autorizzati a riconoscere una superficie aggiuntiva del 10% (elevabile al 20%) dell'esistente, a condizione che il proprietario dell'immobile reperisca gli spazi per gli standard previsti dal Prg. Scadenza: **31 dicembre 2014**  
*Legge regionale 15 ottobre 2012, n. 49*

**02 | BASILICATA**

Consentiti ampliamenti degli edifici residenziali nei quali non più del 30% della volumetria è destinata ad attività commerciali o direzionali. Scadenza: **31 dicembre 2014**  
*Legge Regionale 7 agosto 2009, n. 25*

**03 | CALABRIA**

Ammessi interventi di ampliamento con incremento della superficie di edifici a d'uso produttivo, industriale e artigianale fino al 25% (max 500 metri quadrati); per demolizioni e ricostruzioni, con riposizionamento, maggiore volumetria del 35 per cento. Scadenza: **31 dicembre 14**  
*Legge regionale 11 agosto 2010, n. 21*

**04 | CAMPANIA**

Interventi su immobili con pluralità di destinazione se almeno il 55% del volume è costituito da residenza. Scadenza: **10 gennaio 2016**  
*Legge regionale 19 dicembre 2009, n. 19*

**05 | FRIULI VENEZIA GIULIA**

Ampliamento degli edifici produttivi entro il limite massimo del 35% della superficie utile esistente e comunque fino al massimo di mille metri quadrati, nel rispetto delle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici. Scadenza: **19 novembre 2014**  
*Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19*

**06 | LAZIO**

Gli interventi su edifici con destinazione per le attività produttive e artigianali sono premiati con un ampliamento della superficie del 25%, con un incremento massimo di 500

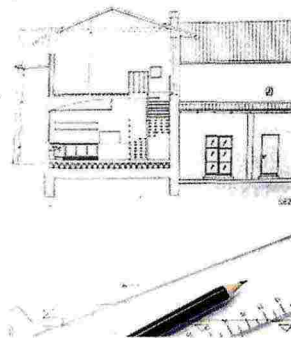
metri quadrati. La destinazione d'uso non può cambiare per 10 anni. Scadenza: **31 gennaio 2015**  
*Legge regionale 11 agosto 2009, n. 21*

**07 | LIGURIA**

Incremento del 35% delle volumetrie esistenti per la demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali di volume non superiore a 10mila metri cubi. Scadenza: **30 giugno 2015**  
*Legge regionale 3 novembre 2009, n. 49*

**08 | MARCHE**

Ampliamenti del volume del 20 per cento. Demolizione e ricostruzione con premio



di 30% del volume per edifici in zone omogenee con destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola. Interventi ammessi solo per documentate esigenze produttive. Scadenza: **31 dicembre 2014**  
*Legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22*

**09 | MOLISE**

Incremento del 20% (che può raddoppiare) della superficie coperta di tutti gli immobili non residenziali. Consentiti i cambiamenti di destinazione d'uso. Scadenza: **31 dicembre 2015**  
*Legge regionale 11 dicembre 2009, n. 30*

**10 | PIEMONTE**

Su edifici di edilizia artigianale, produttiva, direzionale e turistico ricettiva, possibilità di incremento delle superfici del 20% con limiti quantitativi specifici. Gli aumenti sono consentiti soltanto su edifici effettivamente utilizzati. Scadenza: **31 dicembre 2014**

*Legge regionale 14 luglio 2009, n. 20*

**11 | PROVINCIA DI BOLZANO**

Interventi di ampliamento su edifici con meno del 50% di volume non residenziale. Premio del 20% ma solo con destinazione residenziale. Scadenza: **mai**  
*Legge provinciale 22 gennaio 2010, n. 2*

**12 | PROVINCIA DI TRENTO**

Interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, anche su lotto diverso da quello originario, con incremento di volumetria del 15% per gli edifici produttivi. Scadenza: **31 dicembre 2014**  
*Legge provinciale 3 marzo 2010, n. 4*

**13 | PUGLIA**

Facoltà per i Comuni di concedere un aumento di volume fino al 35% per rimuovere gli edifici anche produttivi in contrasto, per dimensione, tipologia o localizzazione, con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante. Scadenza: **31 dicembre 2014**  
*Legge regionale 29 luglio 2008, n. 21*

**14 | SARDEGNA**

Incremento della volumetria esistente del 20% degli immobili destinati ad attività



produttiva. Per gli immobili destinati ad attività turistica collocati entro 300 metri dalla linea di battigia incrementi fino al 30 per cento. Scadenza: **29 novembre 2014**  
*Legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4*

**15 | SICILIA**

Sugli edifici con destinazione diversa dalla residenza sono concessi incrementi della

superficie coperta del 15% per gli interventi di ampliamento e del 35% per demolizione e ricostruzione, per non più di 400 metri quadrati. Scadenza: **8 agosto 2014**  
*Legge regionale 23 marzo 2010, n. 6*

**16 | TOSCANA**

Interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia su edifici industriali e artigianali con



incremento massimo del 20% (incrementabile del 10%) della superficie lorda risultante dal titolo abilitativo. Scadenza: **31 dicembre 2014**  
*Legge regionale 8 maggio 2009, n. 24*

**17 | UMBRIA**

Su edifici con almeno il 65% di produttivo consentiti interventi di ampliamento, ristrutturazione urbanistica ed edilizia, demolizione e ricostruzione, con incremento massimo della superficie non residenziale del 30 per cento. Scadenza: **31 dicembre 2014**  
*Legge regionale 26 giugno 2009, n. 13*

**18 | VALLE D'AOSTA**

Premi di volumetria per gli interventi su immobili destinati ad attività produttive e turistico ricettive, con esclusione di industrie e alberghi. Scadenza: **mai**  
*Legge regionale 4 agosto 2009, n. 24*

**19 | VENETO**

Per gli edifici destinati alle attività economiche premi di volume equiparati a quelli per la residenza: per sostituzione fino all'80% e per ampliamenti fino al 40 per cento. Ammesse delocalizzazioni e cambi d'uso. Scadenza: **10 maggio 2017**  
*Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14*