

EDILIZIA**Dieci piani casa per il social housing**

Sono dieci le Regioni che incentivano anche l'edilizia sociale nell'ambito dei piani casa. Bonus volumetrici extra o cambi d'uso facilitati le due formule più utilizzate.

► pagina 23
10
Le Regioni che premiano il social housing

20 per cento

Bonus massimo
Vincolato alla riserva di una quota di nuova edificazione all'affitto

Ampliamenti. Le normative locali che prevedono incrementi di volume maggiorati con la costruzione di appartamenti da affittare

Piani casa rivolti anche al sociale

Dieci Regioni offrono ancora incentivi per l'offerta di abitazioni a canone moderato

PAGINA A CURA DI
Raffaele Lungarella

L'ampliamento degli alloggi previsto dal piano casa diventa più conveniente se il costruttore riserva una quota all'affitto a canone moderato. Sono dieci le Regioni che con il **piano casa** hanno investito sull'**edilizia residenziale sociale** (Ers). Si tratta di Basilicata, Calabria, Campania, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise Piemonte e Puglia. Le loro leggi resteranno in vigore almeno per tutto quest'anno; in Lombardia il piano è operativo fino al prossimo 31 dicembre solo per l'Ers.

Queste Regioni hanno finalizzato i premi di volume o di superficie, concessi per incentivare gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione degli edifici, non solo al rilancio dell'edilizia e all'aumento degli standard energetici degli edifici, ma anche ad aumentare il patrimonio degli alloggi di edilizia residenziale sociale, quelli con cui si può dare una risposta ai bisogni abitativi delle famiglie che vivono in condizioni di disagio economico e sociale.

Formule diverse per i premi

L'importanza attribuita all'Ers nelle singole normative dei piani casa varia da Regione a Regione e sono diversi anche i livelli dei premi e le tipologie degli interventi interessati. Quasi tutte intervengono sia sulla componente pubblica che su quella privata dell'Ers. La sola concessione di diritti edificatori aggiuntivi, in deroga alle previsioni dei piani regolatori, potrebbe risultare una condizione non sufficiente per accrescere il patrimonio di case popolari (si vede articolo a fianco). Per le imprese di costruzioni e le cooperative di abitazioni la convenien-

za a riservare una quota dell'intervento dipende soprattutto dalla percentuale di incremento della volumetria esistente che viene data in premio. Ma è rilevante anche stabilire se la realizzazione dell'edilizia sociale è condizione per ottenere quel premio oppure se essa comporta un premio aggiuntivo rispetto a quello standard; sono due schemi con una diversa forza incentivante. Un ulteriore fattore decisivo per la possibilità o meno di realizzare interventi con una componente di edilizia sociale sta nella previsione di cambiare in residenziale la destinazione d'uso non residenziale

di partenza degli edifici da ampliare o demolire e ricostruire.

Nel primo schema possono rientrare le previsioni della Basilicata e della Liguria. Nei Comuni lucani ad elevata tensione abitativa e in quelli con più di 10 mila abitanti, possono essere promossi, anche su iniziativa privata, programmi integrati e di riqualificazione urbana che riservino a Ers almeno il 40% della volumetria destinata a residenza. Questa percentuale si abbassa al 20% in Liguria, dove, a condizione che si rispetti la riserva di Ers, i Comuni possono permettere la delocalizzazione degli immobili con destinazione non residenziale e la trasformazione a residenza con lo scopo di favorire l'attuazione di programmi di riqualificazione urbanistica, paesaggistica e ambientale.

Lo schema a doppia premialità è applicato in Puglia, a seguito delle modifiche introdotte dal piano casa alla legge regionale sulla rigenerazione urbana (Lr 21/2008). La percentuale di incremento del 35% della volumetria degli immobili demoliti (in quanto in contrasto con il contesto in cui si trovano) per essere rilocalizzati in un'altra area, può crescere di un altro 10%, a condizione che almeno il 20% del volume

dei nuovi edifici sia destinato ad alloggi sociali.

Fino al 70% in Calabria
Identico meccanismo è applicato anche in Calabria, ma con una doppia percentuale di riserva. Anche lì i privati, oltre ai Comuni stessi, possono promuovere programmi di recupero di aree in cui sono localizzati edifici incongrui, anche non residenziali, premiando con un volume aggiuntivo del 30% la loro demolizione e ricostruzione (anche in altra area), che diventa 35% con il 20% di Ers e 50% se la volumetria per gli alloggi sociali sale al 70%; una percentuale, quest'ultima, elevata, però, a sua volta, "premiata" con la possibilità di trasformare capannoni in case.

Sulla combinazione tra premi di volumetria e trasformazioni delle destinazioni d'uso, punta anche il Lazio. Anche nei Comuni privi di piano regolatore, con interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia è possibile destinare a residenza, con un aumento di volumetria del 30%, gli edifici esistenti con una diversa destinazione a condizione che una quota della nuova volumetria (il 30 o il 35%, in base alla dimensione dell'edificio), diventi Ers.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le altre misure

Premi extra riservati agli alloggi pubblici

I piani casa regionali possono essere uno strumento anche per incentivare la costruzione di nuove case popolari di **edilizia residenziale pubblica** (Erp). Per aumentare la disponibilità, si punta infatti anche sui premi di volumetria previsti dai piani casa regionali.

Calabria, Campania, Marche, Piemonte, Lombardia, Puglia e Lazio hanno previsto norme specifiche per disciplinare l'aumento dei diritti edificatori, rispetto a quelli previsti dai piani regolatori dei Comuni, per gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione

degli edifici residenziali di proprietà degli ex Istituti autonomi case popolari, della Regione, delle Province e degli enti locali.

In Piemonte la volumetria degli alloggi di proprietà pubblica può essere ampliata della stessa percentuale (20%) prevista per quelli privati, ma senza i vincoli di dimensione e tipologia previsti per questi ultimi. Lo stesso schema è adottato dalla regione Puglia. La legge originaria del piano casa, non conteneva norme specifiche sulle case popolari. In occasione di una sua modifica, è stato riformato anche un articolo della legge regionale sulla rigenerazione urbana, prevedendo la possibilità di realizzare interventi sugli alloggi pubblici senza premi di volumetria aggiuntivi, rispetto alle altre tipologie di immobili, ma con un allentamento delle condizioni che devono essere rispettate per poterne fruire.

Nelle altre Regioni, i premi volumetrici previsti per le case popolari sono più alti

di quelli riconosciuti per gli stessi interventi realizzati sulle abitazioni private. Nelle Marche per la ricostruzione di un alloggio di proprietà del Comune o dell'Agenzia regionale per l'edilizia pubblica, il volume demolito può essere aumentato fino al 50%, a fronte del 35% per gli altri edifici residenziali.

Un'analoga previsione è contenuta nel piano casa della Campania per gli interventi inseriti in programmi di riqualificazione di aree urbane degradate, promossi anche su proposta di privati; per finanziare le nuove case popolari, la Regione si vincola ad inserire gli interventi nella programmazione dei fondi per l'edilizia economica e popolare, con l'indicazione degli stanziamenti nella legge di bilancio. La Campania è l'unica regione che assume l'impegno a trovare i fondi pubblici necessari per realizzare questi interventi: se non si supera questo ostacolo, anche il raddoppio delle volumetrie esistenti difficilmente si trasformerebbe in case,

considerato che i bassi canoni ai quali verrebbero affittate non sarebbero sufficienti ad ammortizzare gli eventuali mutui.

È, probabilmente, la consapevolezza di quanto sia problematico attingere alle casse pubbliche per finanziare questi interventi ad avere spinto la Lombardia a consentire ai Comuni la vendita anche a privati dei diritti edificatori relativi all'incremento del 40% volumetria concesso sugli interventi effettuati sugli edifici residenziali di proprietà pubblica.

Nei Comuni calabresi che hanno elaborato il piano di rottamazione e recupero delle opere e degli edifici, oggetti di condono o realizzati in assenza o carenza di opere di urbanizzazione o di smaltimento di acque e rifiuti, per riqualificazione le aree urbane interessate dal piano, possono essere realizzati interventi di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione urbanistica degli edifici residenziali pubblici con un aumento di volumetria del 50% di quella esistente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa

Le Regioni e la normativa specifica per l'edilizia sociale



Riserva del 40 per cento
 Nei Comuni ad alta tensione abitativa e in quelli con una popolazione di almeno 10.000 abitanti, la regione promuove interventi di edilizia residenziale che prevedano la realizzazione o il recupero di alloggi sociali

nella misura non inferiore al 40% della volumetria destinata alla residenza.
 La Regione sollecita i programmi dei privati con procedure di evidenza pubblica.
Lr 7 agosto 2009, n. 25
Lr 3 dicembre 2012, n. 25



Cambio di destinazione d'uso
 Previsto l'aumento della volumetria degli edifici residenziali di proprietà pubblica del 50% per gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica. Negli edifici privati l'aumento di volumetria del 35% può crescere da

5 a 20 punti percentuali a condizione che si riservi ad edilizia residenziale sociale una percentuale rispettivamente del 20 e del 70% della nuova volumetria. Possibile cambiare destinazione d'uso agli immobili ampliati.
Lr 11 agosto 2010, n. 21



Recupero aree dismesse
 Gli interventi realizzati sugli edifici residenziali pubblici localizzati in aree oggetto di riqualificazione urbana possono beneficiare di un aumento di volume del 50 per cento. Gli immobili non residenziali dismessi possono essere ricostruiti

come abitazioni a condizione che il 30% della volumetria sia destinata ad alloggi sociali. Nelle aree urbanizzate possibile trasformare in casa gli uffici non oltre i 10mila mq, riservando almeno il 20% a edilizia convenzionata.
Lr 28 dicembre 2009, n. 19



Quote monetizzate
 È possibile delocalizzare e trasformare in residenza, con un aumento di volumetria pari al 35%, gli immobili con destinazione d'uso non residenziale di volume non superiore a 10mila metri cubi, se il 20% viene trasformato in

alloggi sociali da vendere o affittare alle condizioni stabilite dalla convenzione con il Comune. La quota di edilizia residenziale sociale può anche essere monetizzata, versando al Comune il corrispondente valore.
Lr 3 novembre 2009, n. 49



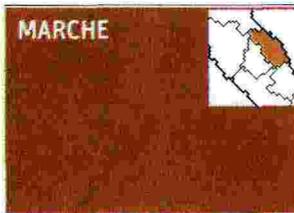
Deroghe ai Prg
 Per riqualificare i quartieri di edilizia residenziale pubblica, i Comuni possono aumentare le previsioni quantitative delle aree di edilizia sociale. In deroga ai Prg, e anche nei Comuni che ne sono sprovvisti, per aumentare l'offerta di alloggi sociali

possono essere trasformati in residenza capannoni e altri edifici per attività economiche, con un aumento di volumetria, a condizione che il 30-35% dell'edificio ricostruito sia destinato a edilizia residenziale pubblica.
Lr 11 Agosto 2009, n. 21



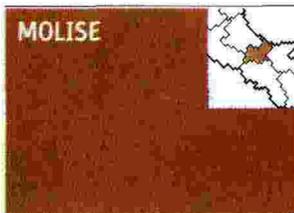
Il 2005 data chiave
 Per riqualificare i quartieri di edilizia residenziale pubblica, i proprietari degli alloggi pubblici possono realizzare interventi con un aumento del 40% della volumetria. Gli alloggi devono essere localizzati nei quartieri di edilizia residenziale

pubblica esistenti al 1° marzo 2005, o classificati a fabbisogno acuto, critico ed elevato. Qui è possibile anche trasformare in residenza, con una quota di alloggi sociali, edifici terziari e direzionali non utilizzati.
Lr 16 luglio 2009, n. 13
Lr 13 marzo 2012, n. 4



Coinvolte anche le Asl
 Consentiti interventi di demolizione, anche integrale, e ricostruzione di immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni o degli enti regionali per l'edilizia pubblica (Erap) con ampliamento del 50%

della volumetria esistente. Se la proprietà degli alloggi è delle Erap gli interventi vanno concordati con i Comuni. Possibili interventi anche sugli immobili di proprietà della Regione e delle aziende del servizio sanitario.
Lr 8 ottobre 2009, n. 22



Apertura alle cooperative
 Nei Comuni sprovvisti di aree libere destinate alla realizzazione di immobili per l'edilizia economica, convenzionata o agevolata, o la cui dimensione è insufficiente rispetto alla domanda, possono essere promossi, in via straordinaria,

programmi per costruire nuove abitazioni di questo tipo. I progetti possono essere presentati anche da imprese, consorzi e cooperative. La legge è in vigore fino al 31 dicembre 2015
Lr 11 dicembre 2009, n.30



Attenzione alla tecnologia
 La volumetria degli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata può essere ampliata entro il limite del 20 per cento, per migliorarne la qualità architettonica e la sicurezza della loro struttura. Per la realizzazione di questi

interventi devono essere utilizzate tecnologie per raggiungere elevati livelli ambientali ed energetici. Nel caso di interventi sugli alloggi di proprietà pubblica non valgono i vincoli di dimensione e tipologia previsti per i privati.
Lr 14 luglio 2009, n. 20



Bonus fino al 45%
 Il premio di volumetria viene aumentato di 10 punti percentuali (rispetto al 35% standard) se gli interventi sugli immobili residenziali, all'interno di un programma integrato di rigenerazione urbana, destinano

almeno il 20% della volumetria ricostruita all'edilizia residenziale sociale. Con questo vincolo, anche gli interventi di riqualificazione di aree urbane degradate possono ricevere un premio di volumetria.
Lr 29 luglio 2008, n. 21
Lr 30 luglio 2009, n. 14