

*A quattro anni dal debutto, il punto sulla legge che consente la ristrutturazione di edifici*

# Il Piano casa? Ora convince

## Proroghe e nuovi margini d'intervento in 18 regioni

Pagina a cura  
di **DULIO LUI**

**N**onostante l'opposizione al debutto da parte degli ambientalisti, la bocciatura di molti addetti ai lavori dopo i primi mesi di applicazione e quella dalla Corte dei conti nell'analisi sui risultati fino al termine del 2011, il Piano casa è vivo e vegeto. Nelle ultime settimane diverse regioni hanno legiferato ancora in materia, nella maggior parte dei casi con proroghe delle misure in scadenza a fine 2012. Segno evidente che il mattone, capace di sviluppare il 18% del pil italiano, comprendendo anche l'indotto, è strategico per intercettare la ripresa.

**Quattro anni di interventi.** Il provvedimento indirizzato a rilanciare l'edilizia abitativa si avvicina al traguardo dei quattro anni. Infatti, il via libera formale risale alla Conferenza unificata stato-regioni del 1° aprile 2009, durante la quale le regioni si sono impegnate ad approvare leggi volte

a migliorare la qualità architettonica e/o energetica degli edifici entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici residenziali uni-bi familiari e a disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria esistente, con l'obiettivo di migliorare la qualità architettonica, l'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e secondo criteri di sostenibilità ambientale. Da allora sono seguiti i provvedimenti delle regioni, di solito con scadenza al termine dell'anno solare, molti dei quali sono stati prorogati di anno in anno, sino alle nuove scadenze fissate per fine 2013, non sempre con modifiche sostanziali.

**In 18 confermano la misura.** Se si escludono la Toscana, l'Emilia-Romagna e la provincia di Trento, in tutte le altre regioni (e nella provincia autonoma di Bolzano) il Piano casa è attivo anche nell'anno da poco iniziato. Una delle ul-

time a intervenire è stata la Campania: con l'approvazione della legge n. 40/2012 ha spostato di un anno la scadenza della legge regionale 19/2009, che nel tempo è stata modificata, in particolare limitando l'incremento (massimo 20%) di volumetria agli edifici unifamiliari fino a 1.500 metri cubi (contro i mille della legge iniziale). Inoltre gli interventi sono consentiti nei piani fuori terra fino al terzo (uno in più della previsione iniziale). Per la demolizione e ricostruzione, il premio di volumetria è del 35%, ma rispetto alla normativa iniziale non deve più concentrarsi necessariamente all'interno delle stesse unità immobiliari catastali, ma all'interno delle aree entro le quali gli edifici sono ubicati.

Non ci sono modifiche sostanziali, invece, nell'ultima finanziaria regionale del Piemonte (n. 12/2012), al di là della scadenza portata al 31 dicembre di quest'anno. Gli ampliamenti sono resi possibili nella misura massima del 20% nelle abitazioni uni-bifamiliari,

ma a patto che vengano accompagnati da un incremento degli standard energetici, a condizione che la nuova volumetria dell'immobile non superi i 1.200 metri cubi.

Non ha invece modificato la scadenza del provvedimento, già fissata per il 17 dicembre prossimo, la legge della regione Molise n. 27/2012, che tuttavia estende la possibilità di edificare residenze ai fini del recupero urbanistico degli insediamenti abusivi.

Il quadro delle novità si completa con il Veneto, che ha messo a punto uno schema che attende il via libera del Consiglio regionale per diventare operativo. Il nuovo testo prevede bonus volumetrici del 50% e del 60% in presenza di Pua, Piani urbanistici attuativi e forti sconti sui contributi di costruzione per gli interventi di demolizione e ricostruzione che migliorano l'efficienza energetica degli edifici. Inoltre è consentita la demolizione e ricostruzione con ampliamento agli edifici non vincolati, o sottoposti a tutela, situati nei centri storici, che prima restavano esclusi dalle possibilità di riqualificazione.



### Le modifiche

Regione	Regione
<b>Liguria</b> Gli interventi per la demolizione e la ricostruzione con ampliamento del 35% di più edifici appartenenti a uno stesso proprietario e situati nel medesimo lotto possono essere accorpati	<b>Lazio</b> Lavori ammessi fino al 31 gennaio 2015. Viene eliminata la parte relativa alle concessioni in sanatoria ottenute tramite silenzio-assenso. È previsto il nulla osta preventivo dell'ente gestore necessario nel caso di interventi in aree protette
<b>Piemonte</b> Aumento della volumetria subordinato al miglioramento dello standard energetico e fino a un massimo (dopo i lavori) di 1.200 metri cubi	<b>Campania</b> Incremento massimo del 20% per la volumetria degli edifici uni-bifamiliari, fino a 1.500 metri cubi e fino al terzo piano fuori terra. Per la demolizione e ricostruzione il premio di volumetria è del 35%, considerando le aree entro le quali gli edifici sono ubicati
<b>Valle d'Aosta</b> Prevista la frazionabilità, cioè la possibilità di dividere gli interventi di ampliamento nel limite del 20% - per ogni unità immobiliare - del volume esistente all'atto del primo intervento, in modo da poter agire in momenti diversi sulla propria unità immobiliare	<b>Abruzzo</b> Fermi restando i massimali nazionali, se il proprietario di un immobile cede gratuitamente al Comune l'area su cui è situato l'edificio, impegnandosi a sistemarla a verde pubblico attrezzato, parcheggi o a fornirli di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, può usufruire di un ulteriore bonus, pari al 30% della superficie dell'immobile demolito, a patto che la nuova costruzione abbia una certificazione energetica non inferiore a B
<b>Lombardia</b> Gli interventi di recupero edilizio e funzionale vengono ammessi previa presentazione della Dia, denuncia di inizio attività, o richiesta del permesso di costruire. Viene riconosciuta una volumetria aggiuntiva premiale del 5% rispetto a quella preesistente in caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica	<b>Molise</b> Quanto agli ampliamenti, è prevista la possibilità di edificare residenze ai fini del recupero urbanistico degli insediamenti abusivi. La quota edificabile si calcola moltiplicando per 0,5 la superficie del comparto di intervento, ma senza dover più sottrarre le volumetrie esistenti
<b>Veneto</b> Bonus volumetrici del 50 e del 60% in presenza di Pua e sconti sui contributi di costruzione per gli interventi di demolizione e ricostruzione che migliorano l'efficienza energetica degli edifici. Inoltre è consentita la demolizione e ricostruzione con ampliamento agli edifici non vincolati, o sottoposti a tutela, situati nei centri storici, che prima restavano esclusi dalle possibilità di riqualificazione (provvedimento in attesa di approvazione)	<b>Puglia</b> Ammesso il cambio d'uso in caso di lavori di aumento delle cubature. La variazione resta, invece, vietata se l'intervento prevede la demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione con ampliamento
<b>Friuli Venezia Giulia</b> La Dia viene sostituita dalla Scia, per cui i lavori possono iniziare lo stesso giorno in cui è presentata la domanda, senza aspettare i 30 giorni per la pronuncia dell'autorità competente. Esentati dai controlli tecnico amministrativi gli interventi di manutenzione straordinaria privi di rilevanza strutturale	<b>Basilicata</b> Incentivato il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente con la destinazione a parcheggi pertinenziali, alloggi sociali, alloggi per disabili e immobili residenziali di superficie complessiva non inferiore a 45 metri quadri le superfici coperte e libere dei piani con accesso diretto alla strada
<b>Bolzano</b> Incentivi resi permanenti. I sottotetti, legalmente esistenti ma finora non computati come cubatura, vengono riconosciuti come cubatura esistente qualora vengano recuperati a scopi abitativi	<b>Calabria</b> Dopo che il consiglio dei ministri ha impugnato la normativa calabrese presso la Corte costituzionale, sono intervenute novità in merito alle modifiche alla sagoma, che potranno essere apportate solo se necessarie all'armonizzazione architettonica dell'edificio con il tessuto urbano esistente. Inoltre vengono eliminati i riferimenti al silenzio-assenso per le richieste di concessione edilizia in sanatoria
<b>Marche</b> Premi volumetrici per incentivare la delocalizzazione dei tessuti edilizi disorganici. Consentito l'incremento degli indici edificatori territoriali o fondiari delle aree interessate entro il 14% della volumetria esistente o di quanto previsto dal piano regolatore, con la possibilità di arrivare al 20% in caso di interventi effettuati mediante concorso di progettazione	<b>Sardegna</b> Proroga fino al prossimo novembre, senza particolari novità
<b>Umbria</b> Non ci sono novità sostanziali rispetto alla normativa base. È stata stralciata, in vista di una discussione a breve, la possibilità di interventi nei confronti di edifici a destinazione produttiva e per le situazioni che prevedono la demolizione di almeno tre edifici	<b>Sicilia</b> È consentita, nelle aree di proprietà privata destinate a verde pubblico, la realizzazione di uno o più piani interrati da destinare esclusivamente a parcheggio. I piani, che non possono superare l'altezza di 3,5 metri e devono essere interrati su tutti i lati, con l'obbligo di destinare sulla superficie fuori terra aree al verde