

Urbanistica. Tranne che in Lombardia ed Emilia Romagna è ancora possibile ovunque aumentare la volumetria con bonus che arrivano fino al 75% della superficie

Bonus ampliamenti all'ultimo traguardo

In nove Regioni termina il 31 dicembre la validità dei piani casa per ingrandire o ricostruire gli edifici

PAGINA A CURA DI
Raffaele Lungarella

Ultimi mesi di tempo per gli ampliamenti degli immobili con bonus di cubatura e in deroga ai piani urbanistici in molte Regioni. Tranne che in Lombardia ed Emilia Romagna dove questa possibilità è scaduta, sono nove le leggi regionali che hanno previsto come data ultima per gli ampliamenti il prossimo 31 dicembre.

Le leggi regionali sui piani casa sono figlie di un'intesa, siglata nel 2009, tra lo Stato, le Regioni e gli enti locali, che in origine prevedeva questa possibilità per 18 mesi. Eccetto la Valle d'Aosta, che decise da subito di non stabilire scadenze (seguita poi dalla provincia di Bolzano e dall'Umbria) e il Friuli Venezia Giulia, che fissò un termine di cinque anni, le altre regioni definirono in 18-24 mesi la durata dei propri piani, poi di volta in volta prorogati. Ammesso che le attuali date

non subiscano ulteriori slittamenti, alla loro scadenza dieci piani avranno avuto almeno sei anni per produrre i propri effetti e tutti gli altri almeno un anno in più. Se la loro vita sarà allungata ulteriormente lo si vedrà solo a fine anno, con l'approvazione delle leggi finanziarie regionali, che in genere sono il veicolo delle proroghe. Nei primi sei mesi di quest'anno hanno già spostato in avanti la scadenza Sardegna, Liguria, Calabria, e Molise.

Ma già da ora dispongono di più tempo per beneficiare dei premi di volumetria cittadini e imprese proprietarie di immobili del Friuli Venezia Giulia: qui l'ultimo giorno è il 19 novembre 2017.

Alcune proroghe sono state accompagnate da modifiche anche di contenuto, spesso con l'intenzione di accrescere l'attrattività dei piani, aumentando i premi di volumetria, estendendo la tipologia degli immobili

che ne possono usufruire. Altre volte gli aggiornamenti legislativi hanno riguardato le procedure attuative.

Con una legge di marzo, ad esempio, il Piemonte è intervenuto sulla norma relativa alla sicurezza da garantire nelle fasi di ampliamento e di ricostruzione degli edifici demoliti. Le misure di protezione e di garanzia per gli operatori che accedono ai tetti degli immobili oltre che nei casi di interventi di manutenzione ordinaria devono essere applicati, con l'entrata in vigore della Lr 11 marzo 2015, n. 3, anche per gli interventi di manutenzione straordinaria non strutturale che riguardano la copertura.

Anche la regione Molise è intervenuta di recente **sull'architettura** originaria del suo piano casa. Ora sono possibili anche interventi di recupero dei centri storici. Persalvaguardare il patrimonio edilizio esistente in quelle zone al 31 dicembre 2014

gli edifici ad uso residenziale possono essere ampliati (in deroga alle previsioni dei piani regolatori) fino al 10% del loro volume esistente, con l'abbuono totale del contributo relativo al costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

Alla fine del 2014 anche il Lazio ha fatto un tagliando alla propria legge sul piano casa. Rispetto all'impostazione iniziale alcune novità di rilievo riguardano la sistemazione delle periferie. I programmi integrati per migliorare il loro assetto urbano possono prevedere interventi di sostituzione edilizia e anche modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili con un incremento fino ad un massimo del 75% della volumetria o superficie demolita a condizione di destinare almeno il 25% della nuova superficie costruita a edilizia residenziale sociale.

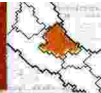
© RIPRODUZIONE RISERVATA



La situazione Regione per Regione

Dal 2009, da quando il Governo Berlusconi ha lanciato il piano casa, in tutte le Regioni italiane è possibile ampliare abitazioni (e in alcuni casi anche immobili ad uso non residenziale) con un premio di volumetria (di solito pari al 20%). Il piano casa è scaduto in sole due Regioni, Lombardia ed Emilia Romagna, mentre nelle altre è ancora aperto. In nove realtà, al momento, il termine ultimo è fissato al 31 dicembre di quest'anno (ma sono sempre possibili proroghe dell'ultim'ora). Ogni Regione ha diverse particolarità, segnalate nelle schede a fianco in cui sono riportate anche le leggi di riferimento e l'attuale data di scadenza del piano. In Umbria, Valle d'Aosta e Bolzano i premi volumetrici sono permanenti

ABRUZZO



Gli immobili residenziali demoliti possono essere ricostruiti con un aumento del 35% della superficie utile e di un altro 30% se, in caso di rilocalizzazione, l'area dell'edificio abbattuto è ceduta al Comune

LR 19 AGOSTO 2009, N. 16

31 dicembre 2015

BASILICATA



Per le abitazioni monofamiliari l'ampliamento non può superare i 200 metri quadri, che diventano 400 per quelle plurifamiliari. In ogni caso non si può mai andare oltre il limite del 20% dell'esistente

LR 7 AGOSTO 2009, N. 25

31 dicembre 2015

CALABRIA



Il premio di superficie del 35% per gli interventi di demolizione e ricostruzione è riconosciuto anche agli edifici in corso di ricostruzione e non ancora ultimati alla data di approvazione della legge

LR 11 AGOSTO 2010, N. 21

31 dicembre 2016



CAMPANIA
Interventi di ampliamento consentiti su edifici residenziali uni-bifamiliari o con volumetria fino a 1.500 mc oppure di massimo tre piani fuori terra. Premio del 20% della volumetria

LR 28 DICEMBRE 2009, N. 19

31 dicembre 2016



FRILUI VENEZIA GIULIA
Premi elevati sia per gli ampliamenti che per le demolizioni e ricostruzioni: rispettivamente +35% e +50%. Possibile l'aumento del numero di unità immobiliari

LR 11 NOVEMBRE 2009, N. 9

19 novembre 2017



LAZIO
La destinazione d'uso degli edifici ampliati (max 20%) non può cambiare per 10 anni. Se destinati a prima casa i Comuni possono ridurre gli oneri di urbanizzazione fino al 30 per cento.

LR 11 AGOSTO 2009, N. 21

31 gennaio 2017



LIGURIA
La Regione concede la possibilità di accorpate, mediante demolizioni e ampliamenti, più unità immobiliari appartenenti ad un unico proprietario e situate nello stesso lotto

LR 3 NOVEMBRE 2009, N. 49

31 dicembre 2015



MARCHE
Gli ampliamenti possono anche essere realizzati in aggiunta agli incrementi volumetrici eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici generali comunali non ancora utilizzati

LR 8 OTTOBRE 2009, N. 22

31 dicembre 2016



MOLISE
Premio del 20% del volume esistente per ampliamenti anche in costruzioni che abbiano completato le strutture portanti con miglioramento energetico del 30% per cento

LR 14 APRILE 2015, N. 7

31 dicembre 2015



PROVINCIA DI BOLZANO
Interventi vietati nelle zone boscate e a verde alpino. Ampliamenti anche nei centri storici e sugli edifici con vincolo storico, artistico e paesaggistico con tutele delle leggi provinciali

LP 9 APRILE 2009, N. 1

Nessuna scadenza



PROVINCIA DI TRENTO
Incremento fino al 15% del volume per demolizione e ricostruzione. Possono cambiare forma e sagoma dell'edificio e l'area di sedime. L'edificio può essere realizzato anche su un lotto diverso

LP 3 MARZO 2010, N. 4

31 dicembre 2015



PIEMONTE
Per interventi di demolizione e ricostruzione incremento di volume del 25 per cento elevabile di 10 punti con aumento della qualità ambientale ed energetica degli edifici

LR 14 LUGLIO 2009, N. 20

31 dicembre 2015



PUGLIA
Interventi esclusi nelle zone A (centri storici), in quelle nelle quali il Prg permette solo opere di manutenzione ordinaria e sugli immobili definiti di valore storico

LR 30 LUGLIO 2009, N. 14

31 dicembre 2015



SARDEGNA
Per gli interventi di demolizione e ricostruzione (con incremento di volumetria del 30%) non è obbligatorio il rispetto dell'aspetto, della forma e dell'orientamento dell'edificio originario

LR 23 OTTOBRE 2009, N. 4

31 dicembre 2016



SICILIA
Per demolizione e ricostruzione con edifici adibiti a prima abitazione per giovani coppie di età non superiore a trentacinque anni gli oneri concessori sono scontati del 75 per cento

LR 6 DEL 23 MARZO 2010

31 dicembre 2015



TOSCANA
Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono vincolati al rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dai regolamenti urbanistici o edilizi comunali

LR 8 MAGGIO 2009, N. 24

31 dicembre 2015



UMBRIA
Se gli interventi di demolizione e ricostruzione riguardano almeno tre edifici e sono finalizzati alla riqualificazione urbanistica il premio di superficie passa dal 35% al 45 per cento

LR 21 GENNAIO 2015, N. 1

Nessuna scadenza



VALLE D'AOSTA
Nell'ambito dei programmi integrati gli incrementi dei volumi esistenti sono possibili fino al 45% (+ 10% rispetto alla norma) per la realizzazione di interventi di demolizione e ricostruzione

LR 4 AGOSTO 2009, N. 24

Nessuna scadenza



VENETO
La demolizione e ricostruzione è premiata con un incremento di volumetria fino all'80% con l'utilizzo di tecniche ad elevata efficienza energetica e di tecniche di edilizia sostenibile

LR 8 LUGLIO 2009, N. 14

10 maggio 2017