

Piano Casa: come cambiano le regole da Comune a Comune

14 Gennaio 2010

In quasi tutte le Regioni è ormai possibile presentare le domande per realizzare gli interventi previsti dal cd. Piano Casa. Sono infatti scaduti, laddove previsti (Basilicata, Emilia Romagna, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Piemonte, Puglia, Umbria e Veneto) i termini assegnati ai Comuni per deliberare in merito alle modalità di applicazione degli interventi nell'ambito dei rispettivi territori.

Le scelte espresse dai Comuni, che finora hanno deliberato, creano inevitabilmente una diversificazione di regole sul territorio anche all'interno della stessa Regione.

Pochi i Comuni che hanno scelto di incentivare ulteriormente gli interventi introducendo forme di sconto aggiuntive sul contributo di costruzione. In Lombardia forti riduzioni sono state previste da alcuni Comuni.

Praticamente tutti, tranne ad esempio Roma che conferma solo le esclusioni previste dalla propria legge regionale, hanno deciso di specificare nel dettaglio le aree o addirittura gli immobili (come Vicenza che esclude gli edifici novecenteschi e ottocenteschi, le palazzine Liberty ed alcuni edifici rurali) in cui non possono essere eseguiti gli interventi.

Esclusa in genere l'applicabilità degli interventi anche nelle zone oggetto di piani attuativi o di atti di pianificazione negoziata con convenzione ancora in corso di attuazione.

La deroga alle distanze o alle altezze e agli ulteriori parametri previsti dagli strumenti urbanistici comunali non sempre è stata ammessa. E in alcuni casi devono essere, comunque, rispettati anche i criteri qualitativi e quantitativi. Nelle Marche, invece, Ancona, Pesaro, Urbino e Fano hanno specificato quali sono le prescrizioni dei regolamenti edilizi cui è possibile derogare proprio per non compromettere la possibilità di realizzare gli interventi.

In genere viene poi sempre richiesto il soddisfacimento degli standard e in particolare il reperimento degli spazi per parcheggi e in alcuni casi, come in Lombardia, anche di un congruo equipaggiamento arboreo.

Non sempre viene però accordata la monetizzazione.

Per quanto riguarda le modalità procedurali per la presentazione delle istanze, si segnala che, per gli interventi sulle case a schiera, dove questi sono ammessi, alcuni Comuni (v. Parma, Rovigo) richiedono il necessario assenso dei proprietari confinanti. Altri come Venezia, Verona e Treviso impongono, invece, la presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti gli aventi titolo.

Per l'approvazione delle domande alcuni Comuni dell'Emilia Romagna richiedono il parere obbligatorio della Commissione per la qualità architettonica.

L`Ance, nel dossier che si pubblica in Allegato, ha analizzato gli aspetti salienti delle delibere di alcuni Comuni.

Nota: *Si precisa che il dossier Allegato non è esaustivo di tutte le delibere finora emanate. Al momento sono state, infatti, analizzate le delibere dei principali Comuni capoluogo.*

Il dossier sarà comunque oggetto di successivi aggiornamenti.

In Allegato il Dossier “Piano Casa: le regole poste dai Comuni”

405-ALLEGATO.pdf [Apri](#)