

Piano casa: ok alle modifiche in tre regioni

12 Gennaio 2011

Per Marche, Umbria e Campania sono già in vigore le nuove disposizioni che dovrebbero consentire maggiori opportunità a chi voglia usufruire dei premi di volumetria riconosciuti in via straordinaria anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti dalle rispettive leggi sui piani casa.

Le modifiche si sono rese necessarie a fronte degli scarsi risultati ottenuti in termini di domande presentate a più di un anno di distanza dall'entrata in vigore delle tre normative.

Grazie ai correttivi approvati sono stati così eliminati alcuni vincoli alla possibilità di realizzare gli ampliamenti e le demolizioni - ricostruzioni e sono state ammesse nuove fattispecie finora non riconosciute.

Rispettivamente con le leggi regionali n. 19 del 21/12/2010, n. 27 del 23/12/2010 e n. 1 del 5/1/2011 di recente pubblicazione sui bollettini ufficiali Marche, Umbria e Campania hanno così rivisto alcune norme con l'obiettivo di favorire gli interventi edilizi in un'ottica di valorizzazione del territorio e in ogni caso di salvaguardia dei valori ambientali, storici e paesaggistici.

Nelle **Marche** rispetto al testo originario della LR n. 22/2009 sono stati, innanzitutto, eliminati, per l'ampliamento, i limiti massimi di incremento. Per gli interventi di demolizione ricostruzione viene ammessa ora la ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell'ambito del lotto originario, dell'area di sedime e della sagoma.

Per quanto riguarda l'ambito di applicazione della legge si evidenzia che tutti gli interventi previsti potranno effettuarsi d'ora in poi anche sugli edifici in corso di ristrutturazione. Gli ampliamenti potranno, inoltre, essere cumulati con altri incrementi volumetrici eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici che non siano ancora stati utilizzati. Possibilità di intervenire anche nei centri storici, prima esclusi, a condizione però che, in caso di demolizione con successiva ricostruzione, si tratti di edifici residenziali realizzati successivamente al 1° gennaio 1950.

Quarantacinque, i giorni concessi ai Comuni (con decorrenza 31/12/2010) per adeguare le delibere già adottate alle nuove previsioni. Dopo tale scadenza anche le richieste di titolo abilitativo già presentate alla data di entrata in vigore della legge di modifica potranno essere adeguate alle nuove disposizioni introdotte. Gli altri procedimenti in corso dovranno invece concludersi secondo la normativa precedente.

Per le nuove domande ci sarà tempo fino al 30 giugno 2012.

Tra le nuove previsioni inserite dall'**Umbria** si segnala la possibilità di cumulare i premi di cubatura ammessi dalla legge con le premialità previste nel caso di certificazione di sostenibilità ambientale dell'edificio in classe A.

Rispetto alle previsioni della LR n. 13/2009 sono stati poi ridotti i limiti massimi per realizzare gli interventi di ampliamento mentre invariato resta il limite del 25% della volumetria originaria per le demolizioni e ricostruzioni, limite che può tuttavia essere incrementato di un ulteriore 5% qualora sia prevista la realizzazione di locali per asili nido o altre funzioni socio culturali pubbliche o di interesse pubblico. È stata poi ridotta la percentuale di alloggi che, in caso di realizzazione di nuove unità abitative, devono essere destinati alla locazione a canone concordato per almeno otto anni.

Ampliate anche le possibilità di intervento sugli edifici a destinazione non residenziale (il premio di cubatura passa, infatti, dal 20 al 30%) fatta eccezione di quelli commerciali adibiti a medie e grandi strutture di vendita e dei centri o poli commerciali. Ulteriori incentivi sono previsti in caso di installazione di impianti fotovoltaici, rimozione delle coperture in amianto ovvero qualora si intervenga su aree da bonificare.

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di modifica (e quindi a decorrere dal 30/12/2010) i Comuni potranno decidere di escludere l'applicabilità delle nuove norme e stabilire limiti diversificati

di incremento della volumetria per specifici immobili o zone del proprio territorio. Per le domande si avrà tempo fino al 30/12/2012.

In **Campania**, rispetto alla LR n. 19/2009, cambiano i limiti per realizzare gli ampliamenti che, tuttavia, restano limitati al solo residenziale. Sugli immobili destinati ad attività produttive, commerciale o turistico ricettive sono consentite solo opere interne finalizzate all'utilizzo di volumi esistenti nell'ambito dell'attività autorizzata per la riqualificazione e l'adeguamento delle strutture esistenti anche attraverso il cambio di destinazione d'uso e in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

La demolizione ricostruzione resta anch'essa limitata al solo residenziale ma viene specificato che sarà possibile realizzarla all'interno dell'area nella quale l'edificio è ubicato.

Viene abrogato l'articolo 6, che ammetteva gli interventi di ampliamento e sostituzione sugli edifici condonati nel caso in cui questi contenessero unità abitative destinate a prima casa del richiedente. Ampliate, con le previsioni del nuovo articolo 6-bis, le possibilità di intervento nelle zone agricole.

Con il nuovo articolo 11-bis viene poi incentivata la delocalizzazione degli edifici residenziali contenenti unità abitative destinate a prima casa ubicati attualmente in aree a rischio idrogeologico o di eruzione del Vesuvio.

Le nuove domande potranno essere presentate fino all'11/7/2012.

Per quanto riguarda le altre Regioni è in dirittura d'arrivo anche la proroga termini alla legge della Toscana mentre sono ancora all'esame dei consigli regionali i disegni di legge di Liguria e Lazio.

L'Emilia Romagna ha invece diffuso un comunicato con cui ha annunciato l'intenzione di non voler prorogare la scadenza del 31 dicembre 2010 per poter presentare domanda di intervento ai sensi della LR n. 19/2009.

In Allegato: il quadro normativo regionale agg.to all'11/1/2011

11-Iscrizione al Convegno e Prenotazione Alberghiera.pdf [Apri](#)