

Piano Casa: il confronto sulle ultime modifiche regionali

9 Febbraio 2011

A fronte degli scarsi risultati ottenuti in termini di domande presentate, varie Regioni stanno tentando un'opera di revisione di alcuni contenuti delle proprie leggi di attuazione dell'Accordo del 1° aprile 2009 sul Piano di rilancio dell'attività edilizia.

In Campania, Marche, Sardegna, Toscana e Umbria 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.

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 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.

Il dossier predisposto dall'Ance aggiornato alle più recenti modifiche legislative si articola in due distinti documenti:

1. le schede illustrative dei contenuti delle singole leggi dove sono state evidenziate per le cinque regioni sopra citate le novità che sono state introdotte e le parti invece abrogate
2. la tabella riepilogativa sui principali contenuti delle leggi regionali di più agevole consultazione anche per un confronto tra le diverse previsioni.

Di seguito si richiama, invece, l'attenzione, sui contenuti di maggior interesse che sono stati oggetto dell'intervento correttivo da parte delle regioni.

In **Campania**, sono stati posti meno limiti per realizzare gli ampliamenti che, tuttavia, restano limitati solo agli edifici a prevalente destinazione residenziale. È stato mantenuto l'obbligo di utilizzo delle tecniche costruttive che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dalla vigente normativa nazionale e regionale mentre è stato eliminato l'obbligo di rispettare le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità e l'adattabilità degli edifici privati ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

Sugli immobili (con superficie non superiore a 500 mq) destinati ad attività produttive, commerciali o turistico ricettive, non è ammesso l'ampliamento ma sono consentite solo opere interne finalizzate all'utilizzo di volumi esistenti attraverso il cambio di destinazione d'uso e in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

La demolizione ricostruzione resta anch'essa limitata al solo residenziale e sempre

entro il limite del 35%. Viene chiarito che sarà possibile realizzarla all'interno dell'area nella quale l'edificio è ubicato.

è stata abrogata la norma 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.

Sono state ampliate le possibilità di intervento nelle zone agricole: qui sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso di immobili per uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo o per attività connesse allo sviluppo dell'azienda agricola. Ammessi sia gli ampliamenti che le demolizioni e ricostruzioni con bonus di cubatura ma con l'obbligo di destinare non meno del 20% della volumetria esistente ad uso agricolo.

Tutti gli interventi, inoltre, potranno anche essere realizzati nei centri storici purchè riguardino edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi 50 anni.

è stata inserita una nuova norma che incentiva la delocalizzazione degli edifici residenziali contenenti unità abitative destinate a prima casa ubicate attualmente in aree a rischio idrogeologico o di eruzione del Vesuvio. è, inoltre, stata inserita una disposizione di discutibile interpretazione che, modificando una norma contenuta in altra legge regionale consente di realizzare nelle suddette zone interventi di ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione in altro sito, a condizione però che il nuovo immobile riduca del 50% la sua capacità residenziale e sia destinata ad uso diverso dalla residenza.

La Campania ha infine disposto una proroga per la presentazione delle nuove domande che potranno peraltro riguardare, nel caso dei soli ampliamenti, anche edifici non ultimati.

Nelle **Marche** rispetto al testo originario della legge sono stati, innanzitutto, eliminati, per l'ampliamento, i limiti massimi di incremento ed è stata ammessa la possibilità di realizzare una nuova unità immobiliare rispetto a quelle esistenti.

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 tutti gli interventi previsti potranno effettuarsi d'ora in poi anche sugli edifici in corso di ristrutturazione e quindi non ancora ultimati. Gli incrementi di volumetria potranno, inoltre, essere cumulati con quelli eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici che non siano ancora stati utilizzati.

Per quanto riguarda gli ambiti esclusi dalla possibilità di realizzare gli interventi con la modifica legislativa sono state ampliate le ipotesi di ammissibilità degli interventi. Nei centri storici ad esempio sono state ammesse alcune fattispecie di interventi di demolizione ricostruzione, prima non ammesse.

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.

In **Umbria** rispetto alle previsioni originarie della legge regionale, cambiano alcuni i limiti per realizzare gli interventi. Per le demolizioni e ricostruzioni è stata inserita la possibilità di ottenere un bonus aggiuntivo del 5% qualora sia prevista la realizzazione di locali per asili nido o altre funzioni socio-culturali pubbliche o di interesse pubblico.

Ampliate anche le possibilità di intervento sugli edifici a destinazione non residenziale 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.

Tra le nuove previsioni c'è anche 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.

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 **Toscana**, a parte le proroga di un anno del termine di presentazione delle domande non sono state apportate modifiche di carattere sostanziale. Si segnala, poi, la possibilità di cumulare gli incrementi volumetrici con gli incentivi relativi al contenimento dei consumi energetici eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio.

In **Sardegna**, infine, a pochi mesi dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande, è stato introdotto un nuovo articolo in base al quale tutti gli interventi previsti sono subordinati al reperimento di spazi per parcheggio secondo lo standard minimo fissato dalla legge urbanistica nazionale. Qualora la superficie da adibire a parcheggio fosse inferiore a 20 metri quadrati, i comuni potranno decidere i casi in cui ammettere la monetizzazione in alternativa all'obbligo di reperimento dei suddetti spazi.

Per il resto non è stata prevista nessuna proroga nè sono cambiate le condizioni per realizzare gli interventi.

Allegati:

- Le schede di sintesi dei testi normativi
- La mappa degli interventi regionali

[23-La mappa degli interventi regionali.pdf](#) [Apri](#)

23-Le schede di sintesi dei testi normativi.pdf [Apri](#)