

Piano casa ancora attivo in 17 Regioni. Il dossier Ance

17 Giugno 2016

Il Piano Casa regionale, costruito in virtù **dell'Accordo Stato Regioni del 31 marzo 2009**, che poneva tra le sue finalità quella di *“fronteggiare la crisi mediante un riavvio dell'attività edilizia favorendo altresì lavori di modifica del patrimonio edilizio esistente nonché prevedendo forme di semplificazione dei relativi adempimenti”*, tra proroghe e aggiustamenti normativi fatti nel corso degli anni è ancora operativo in ben 17 Regioni. Anzi, per la precisione, alcune di esse hanno perfino eliminato la temporaneità delle previsioni con possibilità quindi di realizzare gli interventi a regime (Liguria, Umbria, Valle d'Aosta in parte la Sardegna). L'Accordo aveva previsto che la disciplina introdotta dalle leggi regionali dovesse avere validità temporalmente definita, comunque *“non superiore a 18 mesi dalla loro entrata in vigore, salvo diverse determinazioni delle singole regioni”*.

Anche nei contenuti le singole leggi regionali si sono in molti casi discostate dalle linee direttive dell'Accordo che, in ogni caso, rappresentava uno “standard minimo” (+20% per gli ampliamenti di edifici residenziali uni-bifamiliari, o comunque di volumetria non superiore ai 1000 metri cubi, e fino ad un massimo di 200 metri cubi; +35% per la demolizione ricostruzione di edifici a destinazione residenziale) lasciando alle regioni la facoltà di prevedere ulteriori forme di incentivazione volumetrica e premialità urbanistiche così come la possibilità di estendere l'edilizia di sostituzione anche ad altre tipologie, includendovi quindi anche destinazioni non residenziali.

In diverse Regioni, le revisioni apportate rispetto alla prima edizione (2009-2010) del Piano Casa hanno portato a una riscrittura di molte disposizioni. Altre Regioni si sono limitate ad apportare poche modifiche per chiarire alcuni aspetti che avevano dato luogo a dubbi interpretativi oppure per estendere l'ambito di applicazione della legge a tipologie edilizie che erano prima escluse. Alcune Regioni hanno poi ritenuto di dare attuazione al D.L. 70/2011 sulla riqualificazione delle aree urbane degradate non con un provvedimento autonomo ma nell'ambito del proprio piano casa (v. Basilicata, Campania, Molise)

Analogie e differenze

Ogni regione ha le sue regole e così è stato fin dagli esordi del Piano casa. Sulle premialità volumetriche, ad esempio, è quasi impossibile trovare delle analogie in

quanto alcune applicano una percentuale variabile subordinandola o meno al raggiungimento di determinate prestazioni energetiche altre circoscrivono i benefici premiali solo a edifici entro una certa cubatura/metratura. Solo poche regioni poi consentono di intervenire anche nei **condomini**:

- Basilicata, edifici condominiali con superficie complessiva superiore a 400 mq ma con obbligo di redigere un progetto unitario affinché sia garantita la coerenza architettonica
- Calabria, purchè non vengano modificate sostanzialmente le caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio. E' necessario il permesso di costruire
- Lazio purchè sia redatto un progetto unitario
- Molise
- Veneto
- Puglia

Di norma, è poi esclusa la possibilità di **cumulare** i benefici riconosciuti dal Piano casa con eventuali bonus urbanistici previsti da altre leggi regionali o dagli strumenti urbanistici.

La possibilità di creare una **nuova unità abitativa** non è sempre ammessa e quando lo è sono stati fissati dei parametri minimi di superficie (v. Friuli Venezia Giulia solo per l'ampliamento, Lazio, Marche, Liguria, Calabria sup. minima 60 mq per il residenziale, Basilicata sup. minima 45 mq, Toscana sup. minima 50 mq; Campania sup. minima 45 mq; Piemonte, Sardegna, Valle d'Aosta).

Il dossier predisposto dall'Ance si articola in schede una per ogni regione illustrando possibilità, condizioni, e requisiti per realizzare gli interventi di ampliamento o sostituzione edilizia usufruendo delle premialità volumetriche di base e di quelle aggiuntive laddove previste a fronte dei risparmi energetici raggiunti.

Sono state individuate alcune macro voci (tipologie di edifici ammessi; bonus volumetrico riconosciuto; requisiti energetici e sismici; condizioni per gli interventi; ambiti e immobili esclusi; titolo abilitativo e procedimento; oneri) che si ripetono in ogni scheda permettendo un più agevole confronto tra le diverse discipline. In dei box ulteriori sono richiamate sinteticamente le ulteriori previsioni riguardanti programmi destinati comunque in generale alla riqualificazione urbana.

Il benchmark tra i Piani casa regionali ha permesso di individuare alcune principali analogie e differenze che di seguito vengono raggruppate:

Tipologie edifici su cui è possibile realizzare gli interventi

Per gli ampliamenti è ammesso intervenire su tutti gli edifici residenziali con qualche differenza tipologica tra unifamiliari, bifamiliari e plurifamiliari. In alcuni casi è possibile intervenire anche su edifici a schiera.

Alcune Regioni ammettono anche gli edifici situati nelle zone agricole (Calabria, Liguria, Umbria, Valle d'Aosta ecc.)

In via eccezionale sono ammessi anche interventi nei centri storici ma con molte limitazioni: in **Campania** deve trattarsi di edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi 50 anni, nella **Marche** sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione su edifici realizzati dopo il 1950 che presentino caratteristiche architettoniche o ambientali non coerenti con il contesto in cui si inseriscono; è richiesto però un piano particolareggiato approvato dal Comune.

Sugli edifici non residenziali le norme sono molto più diversificate. C'è chi non lo ammette per nulla (**Abruzzo**) chi, come la **Campania** consente solo opere interne finalizzate alla riqualificazione e all'adeguamento delle strutture esistenti.

Riduzione oneri

Riduzione degli oneri concessori non sono state previste da tutte le regioni. In alcuni casi manca ogni previsione al riguardo, in altri lo sconto riguarda soprattutto la prima casa (costo di costruzione ridotto anche fino all'80% in **Calabria**, del 60% in **Veneto** ma non è dovuto per famiglie con almeno tre figli; del 50% in **Valle d'Aosta**, del 40% in **Sardegna**; oneri concessori ridotti del 30% sulla prima casa e del 50% per famiglie composte da più di 5 persone per gli ampliamenti in **Sicilia**).

Nelle **Marche** il contributo di costruzione non è dovuto qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione comportino l'accessibilità totale dell'unità immobiliare ai fini del superamento delle barriere architettoniche. In **Veneto** è prevista la riduzione del 100% del costo di costruzione per la realizzazione degli interventi funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

In **Molise** il costo di costruzione per la demolizione ricostruzione è dell'80%.

Al tempo stesso c'è anche chi ha previsto che gli oneri di urbanizzazione siano dovuti in misura doppia negli interventi di demolizione ricostruzione (**Abruzzo**).

Quasi tutte le regioni rinviano in ogni caso ai Comuni o la stessa previsione di sconti o la possibilità di prevederne ulteriori rispetto a quelli fissati con legge regionale.

Deroghe

In **Basilicata**, sia per gli ampliamenti che per le demolizioni ricostruzioni è possibile superare di 3.10 metri l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.

In **Friuli Venezia Giulia** la sopraelevazione, se eseguita in deroga all'altezza massima prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, non può superare i due piani o comunque 6 metri

In **Molise** è consentita la deroga agli strumenti urbanistici vigenti rispetto al rapporto di copertura, nei limiti dell'ampliamento consentito, e all'altezza massima e alle distanze dai confini e dai fabbricati, fermo restando quanto stabilito dal codice civile e dall'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968. È altresì consentita la deroga agli strumenti urbanistici vigenti rispetto alle volumetrie degli edifici esistenti e di quelli in costruzione che abbiano completato le strutture portanti alla data del 31 dicembre 2014, come attestato dal direttore dei lavori, ai fini del superamento delle barriere architettoniche nonché per apportare modifiche alle sistemazioni esterne già approvate, al fine di assicurare la fruibilità dei piani terra, seminterrati ed interrati di cui alla legge regionale 18 luglio 2008, n. 25.

In **Sardegna** è consentito: il superamento dei limiti di altezza dei fabbricati e di superficie coperta previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali; il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile, solamente nei casi in cui l'incremento volumetrico sia realizzato internamente al perimetro determinato dalla sagoma più esterna dell'edificio, computata tenendo conto di balconi e aggetti di qualsiasi tipo.

In **Valle d'Aosta** con l'ampliamento le altezze interne utili dei locali di abitazione possono essere ridotte fino a 15 centimetri rispetto alle altezze minime previste;

Ulteriori agevolazioni

Calabria:

- Per gli interventi di ampliamento che prevedono chiusura di verande, balconi, logge, cavedi, chiostrini, terrazzi, ecc., non è richiesto l'adeguamento strutturale se l'intervento di ampliamento previsto non modifica, in maniera sostanziale, la distribuzione complessiva dei carichi in gioco e, conseguentemente, l'intervento non incide, in misura significativa, sull'equilibrio complessivo statico-strutturale.
- Negli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito l'eventuale riposizionamento dell'edificio all'interno delle aree di pertinenza catastale dell'unità immobiliare interessata ed è ammessa la modifica della sagoma plano-volumetrica dell'edificio necessaria per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.
- E' ammessa la cessione di cubatura in favore di uno o più soggetti nello stesso edificio plurifamiliare o condominio a fronte del conseguimento delle migliorie architettoniche e/o energetiche e/o strutturali per ogni singola unità immobiliare cedente

Lazio

- Gli ampliamenti sono consentiti in aderenza, in aderenza oppure se ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale;
- Per edifici destinati ad attività produttive e artigianali e ricettivo alberghiere è possibile usufruire di un bonus fino 25% per l'ampliamento. L'ampliamento delle strutture alberghiere può avvenire anche mediante acquisizione di edifici adiacenti alle strutture con cambio d'uso a determinate condizioni.

Abruzzo

- La ricostruzione dell'edificio residenziale a seguito di demolizione è consentita anche su area diversa purchè a ciò destinata dagli strumenti urbanistici.

Molise

- L'ampliamento può essere realizzato in sopraelevazione, contiguità o all'interno di un diverso lotto, anche se assoggettato dallo strumento urbanistico ad una differente destinazione di zona, purchè adiacente a quello da ampliare e purchè la destinazione d'uso dell'immobile da realizzare rientri nelle seguenti destinazioni: a) residenziale, turistico-ricettiva, commerciale; b) produttiva e direzionale.
- Gli interventi possono determinare spostamenti rispetto all'area di sedime del fabbricato oggetto di demolizione, purchè su lotti della stessa proprietà ricadenti nella stessa zona omogenea; resta salva la possibilità di avvalersi dell'asservimento o dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare contigua o appartenente allo stesso corpo di fabbrica. In caso di asservimento dell'intera capacità edificatoria di uno o più lotti già parzialmente edificati, gli edifici esistenti devono essere demoliti entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità riguardante l'edificio ricostruito con la cubatura trasferita

Sicilia

- Gli interventi di demolizione ricostruzione su edifici residenziali possono essere realizzati anche su area di sedime diversa, ricadente all'interno della stessa area di proprietà. La superficie originariamente occupata dal fabbricato demolito deve essere sistemata a verde privato e/o prevedere parcheggi a servizio dello stesso, nel rispetto di eventuali vincoli esistenti, con apposizione di vincolo di inedificabilità. In ogni caso la superficie originariamente occupata dal fabbricato deve essere sistemata con materiali e tecniche che garantiscano la permeabilità del terreno.

Veneto

- L'ampliamento può essere realizzato in aderenza, su corpo edilizio già esistente, su un corpo edilizio separato (esistente o di nuova costruzione) purchè su stesso lotto di pertinenza dell'edificio esistente o su un lotto confinante, su un altro lotto, purchè lo stesso si trovi a non più di 200 metri.
- Al fine di consentire il riordino e la rigenerazione del tessuto edilizio urbano già consolidato ed in coerenza con l'obiettivo prioritario di ridurre il consumo di suolo, anche mediante la creazione di nuovi spazi liberi, in attuazione dell'articolo 2-bis del D.P.R. n. 380/2001 gli ampliamenti e le ricostruzioni di edifici esistenti situati nelle zone territoriali omogenee di tipo B e C sono consentiti anche in deroga alle disposizioni in materia di altezze previste dal DM n. 1444/1968 sino ad un massimo del 40 per cento dell'altezza dell'edificio esistente. È comunque ammesso, anche negli edifici ricadenti nei centri storici di cui all'articolo 2 del DM 1444/1968 non sottoposti al vincolo di cui al comma 1, lettera b), l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

Titolo abilitativo e procedimento

Sul procedimento amministrativo poche le regioni che hanno previsto particolari semplificazioni. I titoli abilitativi richiesti sono normalmente correlati al tipo di intervento e quindi prevalentemente Scia e permesso di costruire.

In **Calabria** può essere fatto tutto con Scia mentre è richiesto il permesso di costruire se l'intervento interessa un condominio. E' poi richiesto il Durc regolare richiesto sia all'inizio che all'ultimazione dei lavori.

In **Campania** l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla valutazione di sicurezza dell'intero fabbricato oggetto dell'intervento. Ogni fabbricato oggetto di incremento volumetrico o mutamento d'uso di cui alla presente legge deve inoltre dotarsi, ai fini dell'efficacia del titolo abilitativo, del fascicolo del fabbricato.

In **Puglia** il progetto esecutivo riguardante le strutture deve essere riferito all'intero edificio, valutando la struttura complessivamente risultante dall'esecuzione dell'intervento secondo la vigente normativa tecnica per le costruzioni. Detta valutazione può limitarsi all'intervento proposto solo quando l'ampliamento si presenti, ancorché contiguo, dal punto di vista statico e strutturale indipendente dall'edificio esistente.

In **Toscana** sia gli ampliamenti che le demolizioni ricostruzioni possono essere eseguiti tramite Scia (e in alternativa tramite permesso di costruire)

In **Valle d'Aosta** la Scia è possibile solo se gli interventi interessano l'abitazione principale.

In **Veneto** occorre la DIA ma è richiesto il permesso di costruire per gli interventi di demolizione e ricostruzione qualora comportino una ricomposizione planivolumetrica che comporti una modifica sostanziale con la ricostruzione del nuovo edificio su un'area di sedime completamente diversa.

In allegato Dossier Ance Piano Casa Regionale e il quadro delle scadenze.

25107-Dossier Piano Casa Regionale.zip [Apri](#)

25107-Quadro delle scadenze.pdf [Apri](#)