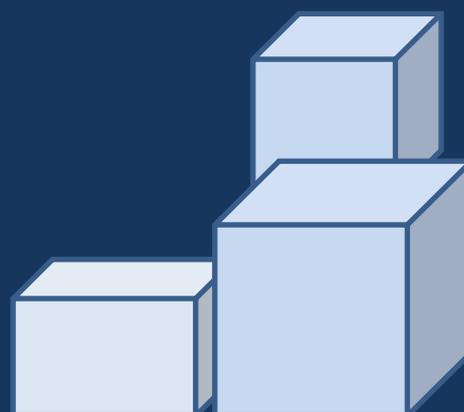


A cura della Direzione Legislazione Mercato Privato

PIANO CASA REGIONI

La mappa degli interventi e delle scadenze

Dossier ANCE



19 luglio 2018

Piano casa ancora attivo in 16 Regioni

Il Piano Casa regionale, nato in virtù dell'Intesa Stato Regioni Enti Locali del 1° aprile 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”*, è ancora operativo in **14 Regioni** secondo la scadenze riportate nella tabella sottostante). Alcune regioni, com'è possibile notare, hanno peraltro eliminato la temporaneità delle previsioni con possibilità, quindi, di realizzare gli interventi senza un limite di scadenza (Liguria, Valle d'Aosta in parte la Sardegna).

REGIONE	SCADENZE
Abruzzo	31/12/2018
Basilicata	Nessuna scadenza
Calabria	31/12/2018
Campania	31/12/2019
Liguria	Nessuna scadenza
Marche	31/12/2020
Molise	31/12/2020
Piemonte	31/12/2018
Puglia	31/12/2018
Sardegna	30/6/2019 per gli ampliamenti
Sicilia	31/12/2018
Toscana	31/12/2018
Valle d'Aosta	Nessuna scadenza
Veneto	31/12/2018

Alcune Regioni hanno poi ritenuto di dare attuazione al D.L. 70/2011 sulla riqualificazione incentivata delle aree urbane degradate non con un provvedimento autonomo ma inserendo specifiche previsioni all'interno delle proprie leggi sul piano casa (Basilicata, Calabria, Campania, Liguria, Molise).

Nelle schede regionali allegare sono raccolte e messe a confronto le informazioni che riguardano: gli interventi ammessi in base alla tipologia di edifici, i bonus volumetrici minimi e quelli aggiuntivi eventualmente previsti nonché le condizioni e le modalità per realizzare gli interventi di ampliamento o demolizione ricostruzione.

Nella schede sono richiamate anche le previsioni riguardanti gli ulteriori programmi o incentivi destinati in generale alla riqualificazione urbana che alcune Regioni hanno inserito nelle proprie leggi sui Piani Casa.

All'interno di questo dossier si è ritenuto di non inserire le seguenti norme, che hanno carattere ordinario, in quanto, pur prevedendo incentivi volumetrici hanno finalità anche in parte diverse rispetto al Piano casa e, in ogni caso, non costituiscono attuazione dell'Intesa del 2009:

- Legge regionale **Friuli Venezia Giulia** n. 19/2009 (Codice regionale dell'edilizia) **art 39-bis** “Misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente”

- Legge regionale **Umbria** n. 1/2015 (TU governo del territorio) **artt. 75-78** “Interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica, architettonica, strutturale ed ambientale degli edifici esistenti.
- Legge regionale **Lazio** n. 7/2017 (“Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio).

Tali provvedimenti costituiscono oggetto di un altro Dossier ANCE di approfondimento “**Consumo del suolo e rigenerazione urbana: il quadro regionale**” al quale si rinvia.

Confrontando i Piani Casa (escluso quindi gli ulteriori incentivi previsti nelle disposizioni integrative che solo alcune regioni hanno previsto) è stato possibile tracciare il seguente quadro riassuntivo:

Tipologie edifici su cui è possibile realizzare gli interventi di ampliamento e relative premialità

Gli ampliamenti sono ammessi sempre sugli edifici residenziali esistenti con qualche differenza, rispetto al bonus riconosciuto, tra tipologie unifamiliari, bifamiliari e plurifamiliari. In alcuni casi è possibile intervenire anche su edifici a schiera.

Gli interventi possono interessare in alcune Regioni (**Piemonte, Basilicata**) anche edifici non ultimati e quindi ancora in fase di realizzazione.

Sulle premialità volumetriche è quasi impossibile trovare delle analogie in quanto alcune Regioni 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/metraggio.

Alcune Regioni riconoscono delle premialità aggiuntive in caso di miglioramento/adeguamento sismico, miglioramento energetico, utilizzo di materiali locali tradizionali, utilizzo di fonti rinnovabili di energia ecc.

Poche le Regioni consentono di intervenire nei condomini: **Molise; Veneto; Puglia; Basilicata**, dove deve trattarsi di edifici condominiali con superficie complessiva superiore a 400 mq ma con obbligo di redigere un progetto unitario affinché sia garantita la coerenza architettonica; **Calabria**, dove non devono essere modificate le caratteristiche architettoniche dell’organismo edilizio ed è necessario il permesso di costruire.

Gli ampliamenti su edifici ad uso diverso dal residenziale sono consentiti in quasi tutte le Regioni: **Basilicata, Calabria, Sicilia** (esclusi però gli alberghi, altre strutture ricettive e gli edifici ad uso commerciale di qualunque dimensione), **Toscana, Valle d’Aosta** (esclusi edifici industriali), **Sardegna, Puglia** (aventi volumetria max di 1000 mc), **Piemonte, Molise, Marche, Veneto, Campania**.

La possibilità di creare nuove unità immobiliari è consentita in: **Calabria, Basilicata, Valle d’Aosta, Sardegna, Piemonte, Marche, Campania**.

Tipologie edifici su cui è possibile realizzare gli interventi di demolizione ricostruzione e relative premialità

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti sia su edifici residenziali che non

residenziali in **tutte** le Regioni fatta eccezione per **Abruzzo** e **Campania** che li ammettono solo sul residenziale.

Gli incrementi premiali di base sono pressoché uguali in tutte le Regioni (30-35%). Alcune di esse hanno previsto bonus aggiuntivi in caso di utilizzo di tecniche costruttive di bioedilizia, utilizzo di fonti rinnovabili di energia, miglioramento energetico o sismico, ecc..

Per agevolare gli interventi sono state inserite anche ulteriori incentivi (non volumetrici):

- **in Calabria:** 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;
- **in Basilicata:** è possibile superare di metri 3,10 l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, nonché la modifica delle sagome e delle tipologie, nonché la loro diversa distribuzione nel lotto di pertinenza;
- **in Abruzzo:** la ricostruzione è consentita anche su area diversa;
- **in Molise:** è ammesso il mutamento di destinazione d'uso sia totale che parziale. Gli interventi possono determinare spostamenti rispetto all'area di sedime del fabbricato oggetto di demolizione, purché 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 Sicilia:** gli interventi 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;
- **nelle Marche** per la demolizione ricostruzione su edifici residenziali è ammessa la ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell'ambito del lotto originario, dell'area di sedime dell'edificio preesistente e della sagoma. 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;
- **in Liguria:** le ricostruzioni sono ammesse anche in altra area idonea;
- **in Veneto:** 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.

Adeguamento sismico

Per quanto riguarda l'adeguamento sismico è sempre richiesto genericamente il rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

Poche le Regioni che prevedono delle premialità aggiuntive per incentivare l'utilizzo di misure antisismiche.

In **Liguria**: +15% se l'intero edificio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento viene adeguato alla normativa antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici prescritti per le nuove costruzioni.

In **Molise**: + 10 % per edifici a destinazione residenziale e ad uso diverso, in caso di realizzazione di interventi di miglioramento sismico sull'edificio esistente o, in alternativa, del 20 % nel caso di interventi di adeguamento sismico.

In **Calabria** +15% della volumetria o superficie in caso di l'adeguamento sismico dell'intera unità strutturale.

Nelle **Marche** + 15% in caso di adeguamento sismico della struttura portante dell'intero edificio esistente a seguito di interventi di ampliamento.

In **Veneto**: +% (edifici residenziali) o +10% (edifici ad uso diverso) qualora l'intervento preveda la messa in sicurezza sismica dell'intero edificio purché la stessa non già obbligatoria per legge

Riduzione oneri

Riduzioni 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 ridotto fino all'80%.

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.