

EDILIZIA PRIVATA**Dopo dieci anni
piani casa operativi
e sempre più estesi**

Nati come intervento a medio termine (18-24 mesi) per dare fiato all'edilizia, i piani casa dopo dieci anni sono ancora operativi in gran parte delle Regioni (solo Lombardia ed Emilia Romagna non li hanno prorogati). In otto Regioni, addirittura, sono diventati strutturali.

Lungarella — a pag. 27

Dieci anni di piani casa sempre più extralarge

EDILIZIA PRIVATA

**Il premio di cubatura è stato esteso ai capannoni
In otto Regioni è strutturale**

**Calabria, Puglia e Campania ammettono anche
gli edifici ultimati nel 2018**

Raffaele Lungarella

I piani casa delle regioni hanno appena festeggiato il decimo compleanno e sembrano in buona salute anche se con risultati meno rosei di quelli sperati. Il 1° aprile del 2009 il Governo Berlusconi (entusiasta per l'idea), i Comuni e le Regioni (in gran parte riluttanti poiché la consideravano un'intrusione nelle proprie competenze) sottoscrissero un'intesa per concedere una superficie aggiuntiva, rispetto a quella prevista dal piano regolatore comunale, ai proprietari per ampliare un immobile o per demolirlo e ricostruirlo.

Ogni Regione attuò quell'accordo approvando una sua legge con disposizioni specifiche, ma con un orizzonte comune: la loro vigenza doveva cessare nel giro di 18-24 mesi.

Le innumerevoli proroghe

Quella dei piani casa delle regioni è un caso tipico di una politica pensata per avere una durata temporanea ma le cui leggi hanno subito non pochi interventi di manutenzione. Il primato spetta alla legge pugliese con 17 modifiche, l'ultima delle quali, dell'aprile di quest'anno, impugnata dal governo; il Friuli Venezia Giulia è la regione più parsimoniosa, con tre integrazioni.

Eccetto Lombardia ed Emilia Romagna, le altre Regioni alla prima scadenza dei piani ne hanno allungato la validità. Dopodiché, se la

scadenza del prossimo 30 giugno non sarà prorogata, quello della Sardegna sarà il solo piano casa che cesserà di esistere.

Per beneficiare dei premi di superficie c'è tempo fino alla fine di quest'anno in Abruzzo, Campania, Puglia e fino al 31 dicembre 2020 in Toscana, Molise, Marche, Calabria e Sicilia.

Ampliamenti senza scadenza

Nelle restanti otto Regioni i premi di superficie o di volume sono permanenti. Alcune fecero questa scelta al momento dell'approvazione o della prima scadenza dei loro piani casa. Altre lo hanno fatto dopo: la Basilicata ha preso questa decisione al decimo intervento di manutenzione della sua legge; la Liguria al sesto.

Altre Regioni hanno abrogato, almeno parzialmente, i propri piani casa e hanno assorbito gli incentivi da essi previsti in provvedimenti che regolamentano interventi sul territorio di portata più generale.

In Umbria l'operazione fu fatta con l'approvazione di un nuovo testo unico di governo del territorio (legge regionale 1/2015). Il provvedimento più recente che si è mosso nella stessa direzione è la legge veneta 14/2019 sulle politiche di riqualificazione urbana e rinaturalizzazione del territorio (si veda l'articolo a destra); in Piemonte il veicolo per il consolidamento dei premi è stata la legge 16/2018 sul riuso, la riqualificazione delle aree edificate e la **ri-generazione** urbana. Anche il Lazio ha usato la propria legge (7/2017) sulla **ri-generazione** urbana per confermare (articolo 6) incrementi premiali di superfici.

I capannoni

Anche le Regioni che hanno sostanzialmente mantenuto l'impostazione iniziale dei propri piani casa, con l'approvazione delle proroghe spesso hanno approfittato per ampliarne il raggio d'azione e consentire la con-

cessione dei diritti edificatori aggiuntivi nella realizzazione di programmi che non interessano solo singoli edifici. Nell'impostazione iniziale doveva trattarsi di immobili residenziali, e neanche di tutte le tipologie e dimensioni.

Ora in tutte le Regioni è possibile beneficiare dei premi per ampliare o rigenerare anche gli immobili non residenziali, sebbene in qualche caso, come quello abruzzese, la quota maggioritaria della loro superficie debba essere destinata ad abitazioni.

Alcune Regioni concedono gli incrementi di superficie non per tutte le destinazioni non residenziali ma solo se gli immobili sono destinati a specifiche attività economiche.

Gli immobili recenti

Per accresce il contributo al sostegno dell'economia degli investimenti privati incentivati dai premi di volume o di superficie, alcune Regioni hanno periodicamente aggiornato anche la data entro cui gli immobili dovevano già essere stati costruiti per beneficiarne (il dettaglio è riportato nella tabella in pagina).

Più questa data si avvicina a quella di scadenza del piano più ampia è la quota del patrimonio edilizio interessata. Puglia, Calabria e Friuli Venezia Giulia hanno fissato la data di ultimazione dell'immobile a ridosso della data di approvazione dell'ultima legge di proroga.

Naturalmente nessuno demolisce un immobile la cui costruzione è terminata di recente solo per beneficiare del premio di superficie previsto per la sua ricostruzione. Può però essere conveniente ampliare un edificio costruito pochi anni prima. Ad esempio, un premio del 20% permette di aggiungere un appartamento di 100 metri quadrati a una palazzina ai cinque della stessa dimensione consentiti dal Prg.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DOVE IL BONUS È ANCORA UTILIZZABILE

LEGGE ISTITUTIVA	ULTIMA LEGGE DI MODIFICA O INTEGRAZIONE	NUMERO DI MODIFICHE O INTEGRAZIONI	SCADENZA PREVISTA	DATA DI ESISTENZA DEGLI IMMOBILI
ABRUZZO				
19 agosto 2009, n. 16	29/01/19 n. 1	6	31/12/19	31/03/09
BASILICATA				
7 agosto 2009, n. 25	29/06/18 n. 11	10	Mai	Dopo il 1942
CALABRIA				
11 agosto 2010, n. 21	29/12/18 n. 50	6	31/12/20	31/12/18
CAMPANIA				
28 dicembre 2009, n. 19	2/08/18 n. 26	6	31/12/19	01/01/18
FRIULI VENEZIA GIULIA				
11 novembre 2009, n. 19	29/04/19 n. 6	3	Mai	31/12/18
LAZIO				
11 agosto 2009, n. 21	18/07/17 n. 7	8	Mai	31/12/13
LIGURIA				
3 novembre 2009, n. 49	28/12/17 n. 29	8	Mai	30/06/09
MARCHE				
8 ottobre 2009, n. 22	3/05/18 n. 8	9	31/12/20	31/12/08
MOLISE				
11 dicembre 2009, n. 30	24/01/18 n. 1	10	31/12/20	29/06/09
PIEMONTE				
14 luglio 2009, n. 20	4/10/18 n. 16	8	Mai	Non indicata
PUGLIA				
30 luglio 2009, n. 14	28/03/19 n. 5	17	31/12/19	1/8/18
SARDEGNA				
23 ottobre 2009, n. 4	11/01/19 n. 1	7	30/6/19	30/4/15
SICILIA				
23 marzo 2010, n. 6	22/12/18 n. 28	6	31/12/20	31/12/15
TOSCANA				
8 maggio 2009, n. 24	27/12/18 n. 74	7	31/12/20	31/3/09
UMBRIA				
26 giu. 2009, n. 13 abrogata	21/01/15 n. 1	6	Mai	22/09/11
VALLE DAOSTA				
4 agosto 2009, n. 24	29/03/18 n. 5	5	Mai	31/12/08
VENETO				
8 luglio 2009, n. 14	4/04/19 n. 14	8	Mai	31/10/13

