

**Urbanistica.** Previste volumetriche premio con le norme 2009 del Governo Berlusconi e corrette dalle Regioni

# Piani casa regionali, avanti tutta

Nuove proroghe da Piemonte e Puglia - Solo l'Emilia-Romagna è ferma

**Silvio Rezzonico**  
**Maria Chiara Voci**

È ancora operativa - praticamente in tutta Italia, con la sola eccezione dell'Emilia Romagna - la possibilità di ampliare casa o di demolire e ricostruire un intero edificio usufruendo di un bonus di cubatura e in deroga alle previsioni dei piani regolatori o degli strumenti di governo del territorio. L'opportunità, regolata su ciascun territorio da leggi locali, discende da un accordo siglato nell'aprile 2009 fra il Governo (allora guidato da Silvio Berlusconi) e le Autonomie. Proroga dopo proroga, la misura nata come a tempo determinato, a più di quattro anni dal via, è ancora in vigore.

Le ultime Regioni a decidere per una nuova dilazione dei tempi sono state, in agosto, il Piemonte e la Puglia. Altre, a partire dalla Liguria, hanno annunciato entro fine anno un possibile posticipo delle scadenze. Ci sono infine giunte locali che scommettono poste più alte. Ad esempio il Veneto sta ridisegnando la legge sul piano casa per farla diventare, una volta per tutte, una norma a regime, non più soggetta a scadenza.

L'opportunità del piano casa, trattandosi di ampliamenti o sostituzioni che portano ad aumenti dei volumi originari, è esclusa dalle recenti agevolazioni fiscali e semplificazioni introdotte dal Governo. Resta, comunque, sempre un'opportunità importante per chi ha una casa singola in proprietà e decide di far "spazio" a una seconda abitazione da destinare magari a figli o genitori anziani.

Le ultime novità. L'ultimo "aggiornamento" è di inizio agosto: il Piemonte e la Puglia hanno prorogato fino al 31 dicembre 2014 (di un anno, rispetto alla scadenza di fine 2013) la validità delle leggi 20/2009 e 14/2009. In entrambi i casi la dilazione dei tempi è arrivata nell'ambito dell'approvazione delle leggi di assestamento finan-

ziario. Il piano casa sabauda permette di ristrutturare e ampliare gli edifici privati, anche ad uso artigianale e industriale, attraverso interventi di piccole e medie dimensioni. «Famiglie e imprese avranno un anno in più per effettuare lavori di ristrutturazione - conferma l'assessore all'Urbanistica del Piemonte, Giovanna Quaglia -. Un modo per sostenere il rilancio dell'economia attraverso gli interventi edilizi, favorendo la riqualificazione del patrimonio esistente dal punto di vista della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, migliorando la sicurezza delle strutture e l'accessibilità degli edifici». In Puglia, re-

## RAFFORZARE LA RIPRESA

Torino e Bari spostano il termine di decadenza al 31 dicembre 2014. «Un modo per sostenere il rilancio dell'economia e dell'edilizia»

sta confermata la possibilità di ampliare gli edifici residenziali fino al 20% e di demolirli per ricostruirli con un premio di cubatura fino al 35%.

Novità anche in Umbria. Con la recente approvazione della legge 12/2013 sulla perequazione urbanistica, l'amministrazione ha esteso agli edifici destinati a servizi (alberghi, centri direzionali ecc.) la possibilità di usufruire, in caso di ristrutturazione, delle premialità del piano casa, mentre per i centri storici i singoli comuni potranno definire cambi di destinazione d'uso, anche parziali, compatibili con la specificità dei luoghi e le previste dotazioni territoriali.

Con una deliberazione di Giunta approvata a fine giugno, la Regione Marche ha invece modificato la disciplina sulla sopraelevazione dei solai, ammettendo i soli interventi di rinforzo e ribadendo il divieto di realizzare piani o

strutture edificatorie nuove e ulteriori rispetto a quelle esistenti. Tutti i lavori dovranno essere sottoposti al controllo del miglioramento sismico dell'edificio.

Vengono introdotti limiti per i carichi e i sovraccarichi di struttura (l'incremento delle masse deve essere inferiore al 20% mentre quello dei carichi di fondazione inferiore al 10 per cento). Sarà poi possibile intervenire sulla copertura, dando anche una forma diversa a quella originaria. Nessuna modifica invece per l'aumento dell'altezza di fabbricato: dovrà limitarsi a quella che permette di ottenere l'agibilità (minimo 2 metri e 40 centimetri).

È infine in corso di esame da parte del Consiglio regionale del Veneto il disegno di legge approvato dalla Giunta. L'obiettivo dell'amministrazione è trasformare un provvedimento a tempo, in una legge strutturale: l'attuale legge è in scadenza il 30 novembre. Numerose le novità che potrebbero sbarcare con la revisione della disciplina. Fra gli elementi in discussione nel disegno approvato dalla Giunta, c'è l'introduzione del concetto di «cubatura minima»: per gli edifici residenziali di piccole dimensioni e destinati a prima casa viene consentito un incremento di volume fino al 20%, ma è permessa una cubatura di 150 mc anche se questi superano in percentuale il 20% stabilito. A questo si aggiunge un ulteriore 10% per chi fa efficienza energetica installando impianti a fonti rinnovabili. Inoltre non si dovrà versare nessun contributo di costruzione al Comune.

Per ciò che riguarda, infine, la demolizione e ricostruzione, il ddl prevede la semplificazione delle procedure e aumenti di cubatura che, se riguardano immobili in aree degradate, possono arrivare fino al 60% del volume originario. Sempre in caso di restyling anche sotto l'aspetto dei consumi di energia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



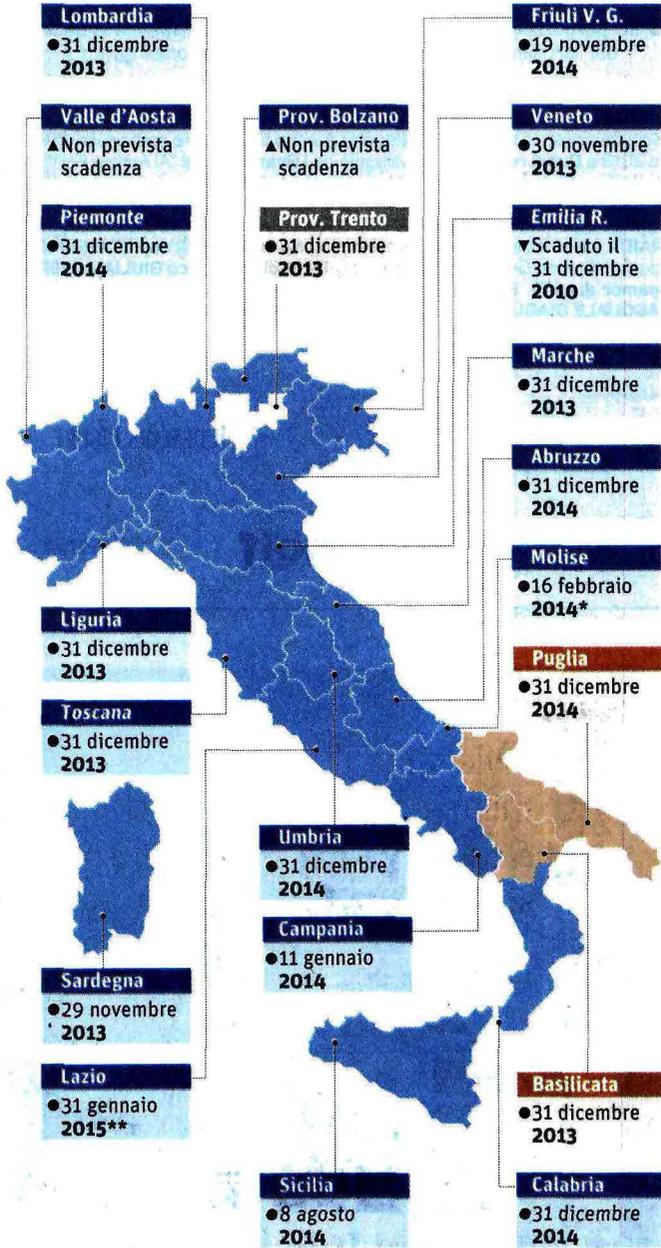
## La mappa

### Estensione al non residenziale

- Si
- No
- Non esiste un piano casa ma norme sul recupero edilizio

### Data di scadenza

- ▲ Non prevista scadenza
- Non ancora scaduto
- ▼ Scaduto



(\*) A seconda delle interpretazioni, 17 dicembre 2013

(\*\*) Solo per ampliamenti. Nessun termine per le sostituzioni;

Fonte: elaborazioni del Sole 24 Ore su dati Confappi-Fna