

PIANI CASALa mappa delle proroghe **Lungarella** ▶ pagina 33**Urbanistica.** Dopo l'approvazione delle Finanziarie locali

Le ultime proroghe riscrivono la mappa dei piani casa regionali

Più tempo in Campania, Toscana, Molise e Liguria

PAGINA A CURA DI
Raffaella Lungarella

Con le ultime cinque proroghe dei piani casa regionali, decise con le leggi Finanziarie regionali approvate negli ultimi giorni dello scorso anno, in tutte le regioni anche per il 2014 sarà possibile usufruire di aumenti di superfici o volumi per gli interventi di **ampliamento** o di **demolizione con ricostruzione** di abitazioni (e, quasi sempre, anche di edifici non residenziali). Uniche eccezioni: l'Emilia Romagna, che non rinnovò la propria legge già alla sua prima scadenza nel 2010 e la Lombardia, dove il piano continuerà a essere operativo per tutto quest'anno limitatamente agli interventi sul patrimonio di **edilizia** residenziale sociale, mentre la Regione rinvia alla riforma della sua normativa urbanistica e di governo del territorio (la legge 12/2005) ogni decisione relativa agli immobili, residenziali e non, di proprietà dei privati.

Sono stati rinnovati in zona Cesarini, qualche giorno prima della loro scadenza, i piani casa di Li-

guria, Campania, Toscana e Molise: tutte regioni precedute di poco dal Veneto. Nel complesso sono dieci le Regioni che nel 2013 hanno allungato il periodo di vigenza dei loro strumenti di incentivazione degli interventi edilizi di ampliamento e rigenerazione **edilizia**; per nessuno di essi si è trattato della prima proroga.

La mappa del tempo a disposizione per cittadini e imprese segnala che in quasi tutte le regioni la *deadline* è fissata al 31 dicembre di quest'anno, ma in Campania la scadenza è fissata ai primi giorni del 2016 e in Veneto la vita è stata allungata di tre anni e mezzo, fino al 10 maggio 2017. Quest'ultima, inoltre, è una delle Regioni che oltre a spostare in avanti la scadenza per l'applicazione del suo piano casa, ha modificato più in profondità anche i suoi contenuti (vedi altro articolo).

Anche se tutte le Regioni per la determinazione delle percentuali di cui incrementare superfici e volumi hanno preso a riferimento i contenuti dell'accordo tra Stato, Regioni e Autonomie locali (intesa del 1° aprile 2009), da cui sono scaturiti gli iniziali piani regionali, la mappa dei bonus offerti in ognuna di esse risulta molto variegata, sia per gli interventi di ampliamento sia per quelli di demolizione e ricostruzione.

Il denominatore: comune a

molte Regioni nella concessione dei premi di ampliamento è che gli edifici sui quali vengono realizzati gli interventi non devono aumentare più del 20% la loro superficie o volumetria di partenza. Nei casi in cui rientrano negli ambiti di applicazione dei piani, questa stessa percentuale è applicata anche agli immobili non residenziali. L'incentivo agli ampliamenti è particolarmente appetibile in Friuli Venezia Giulia: il premio è del 35% del volume esistente, senza, tuttavia, superare i 200 metri cubi nel caso di abitazioni e i 1.000 metri cubi per i capannoni. Anche in Liguria la percentuale massima (+30%) dell'incremento di superficie concessa è superiore al livello più diffuso nelle altre Regioni, ma si riduce al crescere del volume dell'immobile oggetto dell'intervento di ampliamento.

Nel caso degli edifici da demolire e ricostruire la quasi totalità delle Regioni si è attestata su un premio del 35% della superficie o del volume esistente dell'edificio, che è la percentuale sulla quale, per questo tipo di interventi, fu siglata l'intesa Stato-Regioni. Per questi interventi la normativa dell'Umbria è una delle più restrittive: gli incrementi di superficie nel caso di edifici residenziali (interamente o per almeno il 65%) sono ammessi solo nella misura del 25%; inoltre, se vengono

realizzate nuove unità abitative, un terzo dell'incremento di superficie deve essere destinato ad alloggi di almeno 60 mq., da affittare a canone concordato. Nel complesso una previsione non molto incentivante.

Tutte le Regioni hanno prestato particolare attenzione alla qualità degli interventi, vincolando la concessione dei bonus - o il loro incremento - al raggiungimento di standard di prestazioni energetiche superiori ai livelli di base previsti dalle norme in materia e al ricorso alle tecniche costruttive della bioedilizia. Per il resto, ogni Regione fa storia a sé, per l'introduzione di vincoli e criteri ai quali è condizionato il via libera agli interventi, per i titoli costruttivi richiesti, per l'introduzione di deroghe alle previsioni dei piani regolatori e alle norme di tutela ambientale e paesaggistica. Differenti sono anche le scelte fatte dalle singole Regioni nell'individuazione delle tipologie di immobili che rientrano negli ambiti di applicazione dei piani (residenziali/non residenziali, data entro la quale dovevano essere già stati realizzati, condonati/non condonati), delle aree nelle quali non sono possibili né ampliamenti né interventi di rigenerazione **edilizia**. Alcune di esse, infine, permettono i cambi di destinazione d'uso urbanistico degli immobili successivamente alla realizzazione degli interventi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il quadro generale

La mappa delle norme sui piani casa dopo le finanziarie regionali.

In **verde** le Regioni che hanno votato la proroga nel 2013. In **grigio** quelle che avevano già scadenze oltre il 2013. In **rosso** quelle in cui il piano è scaduto



BASILICATA

L'ultima proroga del piano casa è contenuta nella legge 8 agosto 2013, n. 18. Non sono cambiate le regole: per ampliamenti bonus del 20% per edifici residenziali e del 35 per demolizione e ricostruzione.
Scadenza: 31 dicembre 2014



CAMPANIA

Termine per la presentazione delle istanze prorogato da una legge approvata il 30 dicembre 2013, e non ancora promulgata. Regole invariate: ampliamenti +20% per residenziale e +35% per demolizione e ricostruzione.
Scadenza: 10 gennaio 2016



LIGURIA

Prorogato dalla legge 23 dicembre 2013, n. 40 il termine per il deposito delle domande. Invariate le regole: bonus sul residenziale fino a 1.500 mc per gli ampliamenti e aumento del 35% per la sostituzione edilizia.
Scadenza: 30 giugno 2015



MARCHE

Ultima proroga del termine per la presentazione delle istanze con la legge 2 agosto 2013, n. 24. Per gli ampliamenti premi del 20% per residenziali e non e del 30% per la sostituzione edilizia.
Scadenza: 31 dicembre 2014



MOLISE

Termine per la presentazione delle istanze prorogato dalla legge 11 dicembre 2013, n. 24. Identiche le norme: bonus fino al 30% per gli ampliamenti e 50% per la sostituzione edilizia.
Scadenza: 31 dicembre 2015



PIEMONTE

Proroga con la legge 12 agosto 2013, n. 17, senza modifiche. Per gli ampliamenti +20% e per la demolizione e ricostruzione tra 25% e 35% in base ai livelli energetici. Possibile riposizionare il fabbricato.
Scadenza: 31 dicembre 2014



PUGLIA

Proroga, senza modifiche, con la legge regionale 7 agosto 2013, n. 26. Il piano non si applica agli immobili non residenziali e non condonati. Per gli ampliamenti +20% e +35% per la sostituzione edilizia.
Scadenza: 31 dicembre 2014



SARDEGNA

Termine prorogato con legge regionale 7 ottobre 2013, n.28. Bonus variabili in base alla distanza dell'intervento dalla battigia. Per gli ampliamenti premi del 20% elevato a 50% per prima casa.
Scadenza: 29 novembre 2014



TOSCANA

Con la legge regionale 24 dicembre 2013, n. 77 proroga di un anno. Bonus del 20% per gli ampliamenti (residenziali e non); 35% per la sostituzione edilizia. Vietati interventi in deroga ai Prg.
Scadenza: 31 dicembre 2014



TRENTINO ALTO ADIGE

Provincia di Trento: proroga con delibera n. 2712 del 20 dicembre 2013. Ampliamenti 15%
Scadenza: 31 dicembre 2014
Provincia di Bolzano: Lp2 gennaio 2010, n. 2. Ampliamenti fino a 200 mc.
Scadenza: mai



VENETO

Proroga lunga e grandi modifiche con la legge 30 novembre 2013, n. 32. Premio di superficie per ampliamenti tra il 20 e il 50%, con possibilità di corpi separati; per la sostituzione edilizia tra il 70% e l'80%.
Scadenza: 10 maggio 2017



ABRUZZO

Termine per la presentazione delle istanze prorogato dalla legge 15 ottobre 2012, n. 49. Bonus fino al 20% per gli ampliamenti (max 200 mc) e 35% per la sostituzione edilizia.
Scadenza: 31 dicembre 2014



CALABRIA

Prorogata con modifiche dalla legge 10 febbraio 2012, n. 7. Bonus fino al 20% per gli ampliamenti (max 70 mq) e 35% per la sostituzione edilizia. Premi estesi anche agli edifici non residenziali.
Scadenza: 31 dicembre 2014



FRIULI VENEZIA GIULIA

La legge 11 novembre 2009, n. 19 ha disciplinato il piano e stabilito la sua scadenza. Bonus fino al 35% per gli ampliamenti (max 200 mc) e 35% per la sostituzione. Escluse deroghe alle norme sui beni culturali.
Scadenza: 19 novembre 2014



LAZIO

Slittamento della validità del piano con la legge 6 agosto 2012, n. 12. Bonus fino al 20% per gli ampliamenti (max 70 mq) e 35% per la sostituzione. Derogabili anche le norme delle convenzioni urbanistiche.
Scadenza: 31 gennaio 2015



SICILIA

Proroga di due anni con la legge 9 maggio 2012, n. 26. Bonus fino al 20% per gli ampliamenti (max 200 mc) e 25% (elevabile a 35%) per la sostituzione edilizia con obbligo di ricorrere alla bioedilizia.
Scadenza: 8 agosto 2014



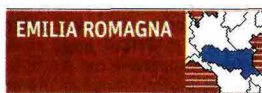
UMBRIA

Ultima proroga con la legge 14 dicembre 2012, n. 23. Restano inalterati al 25% i bonus per tutti i tipi di intervento sugli immobili residenziali. Premi maggiori per ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni degli immobili non residenziali.
Scadenza: 31 dicembre 2014



VALLE D'AOSTA

La legge regionale 1° agosto 2011, n. 18 ha reso permanente il piano casa. Bonus fino al 20% per gli ampliamenti e 35% per la sostituzione edilizia. Premiati gli interventi in programmi integrati.
Scadenza: mai



EMILIA ROMAGNA

La legge regionale 6 luglio 2009, n. 6, per la parte che disciplinava il piano casa, ha cessato la sua efficacia il 31 dicembre 2010 e non è stata prorogata. Al momento non c'è una disciplina regionale per ampliamenti e sostituzioni edilizie in deroga.



LOMBARDIA

La proroga stabilita con la legge regionale 13 marzo 2012, n. 4, è scaduta lo scorso 31 dicembre per gli immobili "privati", intesi come quelli che non siano di edilizia residenziale sociale (per i quali, invece, il piano scade alla fine del 2014).