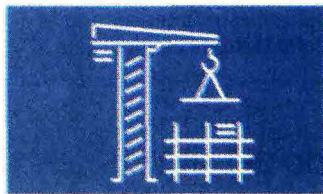


**Edilizia.** Piani casa, scatta l'ora della proroga**Ampliamenti.** Puglia e Basilicata si sono limitate a spostare la data, Piemonte, Marche e Sardegna sono intervenute sulle condizioni per avviare i lavori

# Per i piani casa suona l'ora della proroga

Il prolungamento è già stato approvato in cinque delle 11 Regioni in cui la normativa era in scadenza



PAGINA A CURA DI

**Raffaele Lungarella**

Cinque delle 11 Regioni in cui **piani casa** scadranno entro la fine di quest'anno - o nei primi giorni del 2014 - hanno già provveduto a prorogare le leggi che li regolamentano: Basilicata, Marche, Piemonte, Puglia e Sardegna.

Ad oggi, quindi, sono 14 le Regioni e le Province autonome in cui gli ampliamenti e le sostituzioni edilizie potranno essere effettuati anche oltre la fine dell'anno.

Le Regioni promossero i primi piani casa a seguito di un accordo con il Governo del 1° aprile 2009. La storia è nota: per ossigenare un po' l'economia - già allora con il fiato corto - fu deciso di dare un premio in volumi o in superfici edificabili a chi realizza interventi di ristrutturazione con ampliamento o di demolizione e ricostruzione.

**Il nuovo calendario**

Tra le Regioni che hanno già provveduto a prorogare, Puglia e Basilicata si sono limitate a spostare in avanti di un anno il termine di vigenza delle loro leggi. Il Piemonte, invece, oltre a prorogare al 31 dicembre 2014 l'applicazione della sua legge 20/2009, ha anche modificato la norma che disciplina la Scia relativa alle varianti in corso d'opera: d'ora in avanti, per avvalersene non è più necessario che l'edificio, oltre a tutti i parametri e alla sagoma, conservi anche lo stesso prospetto del progetto originario.

Contestualmente alla proro-

ga, qualche modifica alla normativa vigente è stata introdotta pure in Sardegna. Anche in questo caso le modifiche non riguardano le premialità, ma le condizioni per accedervi. Nel dettaglio, è stato previsto che le altezze medie ponderate previste per il recupero dei sottotetti (240 cm per gli spazi abitativi e 220 cm per i locali accessori) debbano intendersi come limiti minimi. Viene anche esteso a tutte le richieste di titoli abilitativi già presentati alla prima data di entrata in vigore della legge regionale sul piano casa il termine di 48 mesi entro cui comunicare all'amministrazione comunale la fine dei lavori.

**Urbanistica nelle Marche**

Nelle Marche la proroga al 31 dicembre del prossimo anno del piano casa è stata adottata con la legge regionale 24/2013, con la quale sono state introdotte alcune rilevanti modifiche alla legge regionale 22/2011 sulla riqualificazione urbana sostenibile. Quest'ultima legge persegue, a livello di pianificazione urbanistica, gli stessi obiettivi di contenimento dell'urbanizzazione del territorio che sono alla base anche degli interventi di ampliamento degli immobili esistenti e della loro demolizione e ricostruzione. Il programma operativo per la riqualificazione urbana (Poru), è lo strumento, introdotto dalla legge 22/2011, con il quale il Comune provvede alla programmazione di attività volte alla riqualificazione e al contenimento delle espansioni urbane.

Per incentivare i Comuni a promuovere i Poru per riqualificare e integrare le aree urbane che interessano comuni limitrofi, la legge ha previsto che gli indici edilizi e urbanistici, nonché le destinazioni d'uso e gli assetti urbanistici definiti da que-

sti strumenti, possano essere determinati anche in variante ai piani regolatori vigenti e con incrementi delle volumetrie o delle superfici delle aree interessate. Al momento dell'approvazione della legge l'incremento massimo fu fissato al 15% della capacità edificatoria già localizzata in quelle aree, con possi-

bilità di elevarlo al 20% nel caso di interventi realizzati con concorso di progettazione.

Ora, la nuova legge regionale - intervenuta anche in materia di compensazione urbanistica - aumenta questa percentuale di 5 punti, portandola rispettivamente al 20 e al 25 per cento. Una rilevante innovazione al testo vigente della legge regionale in questione è anche quella che elimina la condizione del limite del 10% dell'incremento delle superfici, che i Comuni dovevano rispettare per adottare varianti ai Prg, necessarie per consentire ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti. Con la riscrittura della norma gli ampliamenti sono consentiti senza limitazione, purché su aree contigue a quelle già edificate.

**Le altre proroghe in arrivo**

Tra le restanti Regioni in cui piani sono in scadenza, Liguria e Molise - a giudicare dalle dichiarazioni dei rispettivi assessori - hanno intenzione di dare ancora un po' di vita alle loro leggi: la proroga potrebbe arrivare qualche giorno prima della scadenza, con le leggi regionali omnibus per l'approvazione delle manovre di bilancio per il prossimo anno. Se dovesse decidere per la prosecuzione, è possibile che anche la Toscana userebbe lo stesso mezzo. Potrebbe succedere lo stesso in Campania, se lo richiedessero sindaci. In Veneto i lavori sono già in corso: la giunta ha approvato un progetto di legge per rendere permanente il piano. La Lombardia, è l'unica regione che, al momento, sembra intenzionata a far decadere la sua legge alla prossima scadenza; si aggiungerebbe così all'Emilia Romagna, in cui il piano è già scaduto da tempo e non è più stato rinnovato.



## Perché non farne norme a regime?

**D**al 2009, anno di avvio dei primi piani casa, a ogni scadenza, tutte le Regioni ne hanno prorogato l'applicazione, con la sola eccezione dell'Emilia Romagna. Per garantire la possibilità di derogare alle norme edilizie anche nel 2014, la scadenza iniziale è stata spostata non una volta sola e, in molti casi, neanche solo due.

In mancanza di un diffuso e sistematico monitoraggio della loro applicazione, è difficile stabilire se e quanto i piani casa regionali abbiano alimentato la domanda privata nel settore dell'edilizia con gli interventi di ristrutturazione (che è il compito per il quale furono promossi), oppure se gli effetti prodotti siano stati irrilevanti (e innocui per il territorio, di cui si temeva il consumo). In entrambi i casi, i governi regionali potrebbero, forse, valutare l'opportunità di fare un bilancio definitivo delle norme e decidere se renderle permanenti, eventualmente correggendo le storture più evidenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA



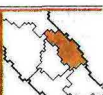



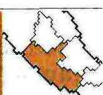

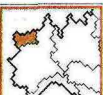


## La mappa

Il quadro dei piani casi previsti dalle diverse leggi regionali o norme provinciali  
In Emilia Romagna il piano è scaduto e non è stato prorogato

	SCADENZA	NORME	AMPLIAMENTI	SOSTITUZIONE EDILIZIA
<b>VENETO</b> 	<b>30 novembre 2013</b>	<i>Legge regionale 8 luglio 2011, n. 13</i>	Incremento del 20% del volume esistente di immobili residenziale e non	Incremento del 40% (elevabile al 50%) del volume demolito di immobili residenziali e non
<b>MOLISE</b> 	<b>17 dicembre 2013</b>	<i>Legge regionale 9 settembre 2011, n. 21</i>	Incrementi fino al 30% del volume (uso residenziale) o 30% della superficie coperta (uso diverso)	Per lavori di rinnovamento e riqualificazione aumenti fino al 35% del volume esistente (uso residenziale) o della superficie coperta (uso diverso)
<b>LIGURIA</b> 	<b>31 dicembre 2013</b>	<i>Legge regionale 3 novembre 2009, n. 49</i>	Incremento di volumetria per edifici residenziali con un volume massimo di 1.500 mc, con percentuali decrescenti per classi di volume	Volumetria +35% per la sostituzione di edifici residenziali con volume fino a 2.500 mc e (o non residenziali fino a 10.000 mc)
<b>LOMBARDIA</b> 	<b>31 dicembre 2013</b>	<i>Legge regionale 13 marzo 2012, n. 4</i>	Incremento della volumetria del 20% con un massimo di 300 mc per gli immobili uni e bifamiliari	Incremento della volumetria del 30% (elevabile a 35%) per gli interventi di demolizione e ricostruzione
<b>TOSCANA</b> 	<b>31 dicembre 2013</b>	<i>Legge regionale 27 dicembre 2012, n. 77</i>	Incremento del 20% della superficie lorda esistente di immobili residenziale e non abitativi	Incremento del 35% della superficie lorda esistente di immobili residenziali e non (con superficie residenziale almeno per il 65% del totale)
<b>PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO</b> 	<b>31 dicembre 2013</b>	<i>Dgp 27 dicembre 2012, n. 2917</i>	Incrementi di volumetria per interventi di ristrutturazione tra 3% e 20% in relazione agli standard energetici	Incremento della volumetria esistente del 15%, elevabile al 25% nel caso di alloggi affittati a canone moderato
<b>CAMPANIA</b> 	<b>11 gennaio 2014</b>	<i>Legge regionale 24 dicembre 2012, n. 40</i>	Incremento fino al 20% della volumetria esistente su edifici residenziali di massimo 1.500 mc	Incremento del 35% del volume esistente
<b>SICILIA</b> 	<b>8 agosto 2014</b>	<i>Legge regionale 9 maggio 2012, n. 26</i>	Incremento della volumetria del 20% (massimo 200 mc) per gli edifici residenziali e del 15% per quelli non abitativi (massimo 400 mc)	Incremento della volumetria del 25% (elevabile a 35%) per gli interventi di demolizione e ricostruzione per edifici residenziali e non
<b>SARDEGNA</b> 	<b>26 novembre 2014</b>	<i>Legge regionale 7 ottobre 2013 n. 28</i>	Incremento del 20% del volume esistente di immobili residenziale e non abitativi	Incremento del 30% del volume demolito di immobili residenziali e non abitativi
<b>FRIULI VENEZIA GIULIA</b> 	<b>18 dicembre 2014</b>	<i>11 novembre 2009, n. 19</i>	Fino a +35% del volume utile esistente, con limite di 200 mc (uso abitativo, alberghiero direzionale) o 1.000 mq (edifici produttivi)	Incremento del 50% dei crediti edificatori derivanti dagli interventi di ristrutturazione con demolizione totale o parziale
<b>ABRUZZO</b> 	<b>31 dicembre 2014</b>	<i>Legge regionale 18 dicembre 2012, n. 62</i>	Incremento del 20% (massimo 200 mc) consentito in edifici con superficie a uso residenziale pari o superiore al 50%	Incremento del 35% della superficie consentito in edifici aventi una superficie pari o superiore al 50% con destinazione residenziale



<p><b>BASILICATA</b></p> 	<p><b>31 dicembre 2014</b></p>	<p><i>Legge regionale 8 agosto 2013, n. 18</i></p>	<p>Superficie +20% per gli edifici residenziali con superficie fino a 200 mq (monofamiliari) e 400 mq (plurifamiliari) e +15% per quelli non residenziali con superficie fino a 250 mq</p>	<p>Incremento della superficie complessiva del 30% per gli interventi di demolizione e ricostruzione per edifici residenziali e non</p>
<p><b>CALABRIA</b></p> 	<p><b>31 dicembre 2014</b></p>	<p><i>Legge regionale 10 febbraio 2012, n. 7</i></p>	<p>Incremento del 20% del volume delle unità abitative fino a 1.000 mc fino ad un massimo di 70 mq di superficie utile. Incremento del 20% per immobili non residenziali fino a 200 mq</p>	<p>Incremento del 35% del volume per la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non</p>
<p><b>MARCHE</b></p> 	<p><b>31 dicembre 2014</b></p>	<p><i>Legge regionale 2 agosto 2013, n. 24</i></p>	<p>Incremento della volumetria del 20% (max 200 mc) per gli edifici residenziali e del 20% della superficie utile lorda per quelli non residenziali</p>	<p>Incremento del 30% (elevabile al 40%) del volume demolito di immobili residenziali e non</p>
<p><b>PIEMONTE</b></p> 	<p><b>31 dicembre 2014</b></p>	<p><i>Legge regionale 12 agosto 2013, n. 17</i></p>	<p>Incremento del 20% della superficie lorda esistente entro i 200 mc per le abitazioni e 2.000 mq per immobili non residenziali</p>	<p>Incremento della volumetria esistente del 25% o del 35% commisurato allo standard energetico</p>
<p><b>PUGLIA</b></p> 	<p><b>31 dicembre 2014</b></p>	<p><i>Legge regionale 7 agosto 2013, n. 26</i></p>	<p>Incremento del 20% degli edifici residenziali di volume non superiore a 1.000 mc, fino a 200 mc</p>	<p>Ampliamento del 35% per demolizione e ricostruzione di edifici con destinazione residenziale per almeno il 75%</p>
<p><b>UMBRIA</b></p> 	<p><b>31 dicembre 2014</b></p>	<p><i>Legge regionale 14 dicembre 2012, n. 23</i></p>	<p>Incremento del 25% della superficie (max 80 mq) delle unità abitative non superiori a 400 mq e del 30% (elevabile a 40%) per il non residenziale</p>	<p>Incremento del 25% per gli interventi di demolizione e ricostruzione per edifici residenziali (o con superficie non residenziale fino al 35%)</p>
<p><b>LAZIO</b></p> 	<p><b>31 gennaio 2015</b></p>	<p><i>Legge regionale 6 agosto 2012, n. 12</i></p>	<p>Incremento del 20% della superficie utile con un limite di 70 mq nel settore residenziale e 250 nel settore produttivo</p>	<p>Incremento del 35% del volume per la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non</p>
<p><b>PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO</b></p> 	<p><b>Mai</b></p>	<p><i>Legge provinciale 2 gennaio 2010, n. 2</i></p>	<p>Ampliamento, entro i 200 mc fuori terra, di edifici abitativi per oltre il 50% e a patto che l'edificio ampliato abbia una superficie non superiore a 160 mq</p>	<p>L'ampliamento è ammesso solo nel caso in cui la demolizione e ricostruzione non interessi più del 50% del volume del fabbricato</p>
<p><b>VALLE D'AOSTA</b></p> 	<p><b>Mai</b></p>	<p><i>Legge regionale 1 agosto 2011, n. 18</i></p>	<p>Incremento del 20% del volume esistente</p>	<p>Incremento del 35% del volume per la demolizione e ricostruzione</p>