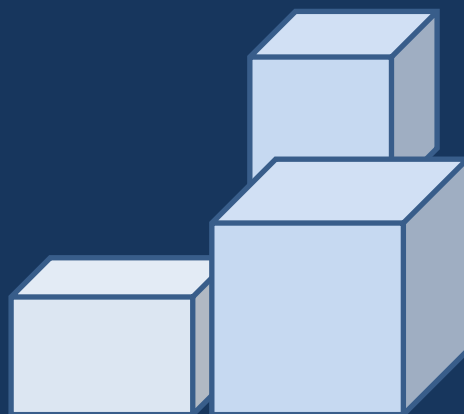


A cura della Direzione Legislazione Mercato Privato

PIANO CASA REGIONI

La mappa degli interventi e delle scadenze

Dossier ANCE



14 GIUGNO 2017

Piano casa ancora attivo in 16 Regioni

Premessa

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”*, tra proroghe e aggiustamenti normativi fatti nel corso degli anni è ancora operativo in 16 Regioni. Peraltro alcune di esse hanno perfino eliminato la temporaneità delle previsioni con possibilità, quindi, di realizzare gli interventi a regime (Liguria, Umbria, Valle d’Aosta in parte la Sardegna).

L’Accordo del 2009 aveva previsto che la disciplina introdotta dalle leggi regionali dovesse avere validità temporalmente definita, comunque *“non superiore a 18 mesi dalla loro entrata in vigore, salvo diverse determinazioni delle singole regioni”*.

Anche nei contenuti le singole leggi regionali si sono in molti casi discostate dalle linee direttive dell’Intesa che, in ogni caso, rappresentava uno “standard minimo” (+20% per gli ampliamenti di edifici residenziali uni-bifamiliari, o comunque di volumetria non superiore ai 1000 metri cubi, e fino ad un massimo di 200 metri cubi; +35% per la demolizione ricostruzione di edifici a destinazione residenziale) lasciando alle Regioni la facoltà di prevedere ulteriori forme di incentivazione volumetrica e premialità urbanistiche così come la possibilità di estendere l’edilizia di sostituzione anche ad altre tipologie, includendovi quindi anche destinazioni non residenziali.

In diverse Regioni, le revisioni apportate rispetto alla prima edizione (2009-2010) del Piano Casa hanno portato a una riscrittura di molte disposizioni. Altre Regioni si sono limitate ad apportare poche modifiche per chiarire alcuni aspetti che avevano dato luogo a dubbi interpretativi oppure per estendere l’ambito di applicazione della legge a tipologie edilizie che erano prima escluse.

Alcune Regioni hanno poi ritenuto di dare attuazione al D.L. 70/2011 sulla riqualificazione delle aree urbane degradate non con un provvedimento autonomo ma nell’ambito del proprio piano casa (v. Basilicata, Campania, Liguria, Molise).

Aggiornamento

Tra fine 2016 e inizio 2017 sono state concesse ulteriori proroghe per tutti i Piani in scadenza (Abruzzo, Basilicata, Calabria, Lazio, Marche, Piemonte, Puglia, Sardegna, Toscana, Veneto).

Mentre alcune Regioni hanno semplicemente rinviato il termine di scadenza altre hanno introdotto anche modifiche integrazioni. E’ il caso della Regione Calabria che, da un lato, ha ridotto le premialità previste per ampliamenti e demolizioni ricostruzioni dall’altro ha introdotto bonus aggiuntivi per l’adeguamento sismico e l’incremento della sostenibilità ambientale. Anche la Regione Marche ha scelto di introdurre appositi incentivi per l’adeguamento sismico degli edifici.

Nella Regione Puglia tra le altre modifiche apportate alla legge regionale n. 14/2009 sia segnalata sia l'aumento del limite volumetrico di ammissibilità dell'ampliamento degli edifici non residenziali da 500 mc a 1000 mc. sia la previsione della possibilità di usufruire dei benefici premiali nel caso in cui gli interventi siano subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Per la Regione Lazio la mini proroga è scaduta lo scorso 1° giugno ma si sta lavorando ad una proposta di legge sulla rigenerazione urbana che dovrebbe regolamentare, con un approccio diverso, anche il tema degli ampliamenti volumetrici, della sostituzione edilizia e delle delocalizzazioni.

Anche per la Regione Piemonte si prospetta a breve (30 giugno) salvo una nuova proroga la scadenza del Piano casa.

La mappa degli interventi

L'Ance ha predisposto un dossier che si articola in schede, una per ogni Regione, che sintetizza possibilità, condizioni, e requisiti per realizzare gli interventi di ampliamento o sostituzione edilizia usufruendo delle premialità volumetriche di base e di quelle aggiuntive laddove previste.

Sono state individuate alcune macro voci (tipologie di edifici ammessi; bonus volumetrico riconosciuto; requisiti energetici e sismici; condizioni per gli interventi; ambiti e immobili esclusi; titolo abilitativo e procedimento; oneri) che si ripetono in ogni scheda permettendo una più agevole lettura comparativa tra le diverse discipline.

Nella seconda parte delle schede sono richiamate sinteticamente le ulteriori previsioni riguardanti gli ulteriori e specifici programmi destinati in generale alla riqualificazione urbana che alcune Regioni hanno inserito nelle proprie leggi sui Piani Casa.

Mettendo a confronto le sole disposizioni sui Piani casa (esclusi quindi gli ulteriori incentivi previsti nelle disposizioni integrative che solo alcune regioni hanno previsto) è possibile individuare alcune peculiarità che di seguito vengono raggruppate per categorie¹.

Tipologie edifici su cui è possibile realizzare gli interventi

Per gli ampliamenti, in generale, in tutti i Piani è consentito intervenire su tutti gli edifici residenziali con qualche differenza tipologica tra unifamiliari, bifamiliari e plurifamiliari. In alcuni casi è possibile intervenire anche su edifici a schiera.

Sulle premialità volumetriche, invece, è quasi impossibile trovare delle analogie in quanto alcune 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/metratura.

Alcune Regioni ammettono anche gli edifici situati nelle zone agricole (Calabria, Liguria, Umbria, Valle d'Aosta ecc.)

In via eccezionale sono ammessi anche interventi nei centri storici ma con molte limitazioni: in **Campania** deve trattarsi di edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi 50 anni, nella **Marche** sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione su edifici realizzati dopo il 1950 che presentino

¹ Il raffronto è stato effettuato in ogni box solamente tra alcune norme ritenute a discrezione più significative.

caratteristiche architettoniche o ambientali non coerenti con il contesto in cui si inseriscono; è richiesto però un piano particolareggiato approvato dal Comune.

Sugli edifici non residenziali le norme sono molto più diversificate. C'è chi non lo ammette per nulla (**Abruzzo**) chi, come la **Campania** consente solo opere interne finalizzate alla riqualificazione e all'adeguamento delle strutture esistenti. In **Friuli Venezia Giulia** nelle zone omogenee A e B0, o singoli edifici ad esse equiparati, devono essere rispettate le specifiche disposizioni tipologico-architettoniche e di allineamento degli edifici previste dagli strumenti urbanistici comunali; la sopraelevazione, se non espressamente vietata dagli strumenti urbanistici comunali, non può superare l'altezza massima delle costruzioni prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali.

In **Piemonte** possono essere realizzati interventi di ampliamento su edifici residenziali e non anche in aree di notevole interesse pubblico previa autorizzazione paesaggistica.

Solo poche regioni poi consentono di intervenire anche nei condomini. In **Basilicata**, sono possibili interventi su edifici condominiali con superficie complessiva superiore a 400 mq ma con obbligo di redigere un progetto unitario affinché sia garantita la coerenza architettonica. Anche in **Calabria**, non devono essere mutate le caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio ed è sempre necessario il permesso di costruire. Interventi sui condomini sono, infine, possibili, anche in **Molise, Veneto, Puglia**.

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 è dell'80%.

Al tempo stesso c'è anche chi ha previsto che gli oneri di urbanizzazione siano dovuti in misura doppia negli interventi di demolizione ricostruzione (**Abruzzo**).

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.

Deroghe

In **Friuli Venezia Giulia** la sopraelevazione, se eseguita in deroga all'altezza massima prevista

per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, non può superare i due piani o comunque 6 metri.

In **Molise** è consentita la deroga agli strumenti urbanistici vigenti rispetto al rapporto di copertura, nei limiti dell'ampliamento consentito, e all'altezza massima e alle distanze dai confini e dai fabbricati, fermo restando quanto stabilito dal codice civile e dall'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968. È altresì consentita la deroga agli strumenti urbanistici vigenti rispetto alle volumetrie degli edifici esistenti e di quelli in costruzione che abbiano completato le strutture portanti alla data del 31 dicembre 2014, come attestato dal direttore dei lavori, ai fini del superamento delle barriere architettoniche nonché per apportare modifiche alle sistemazioni esterne già approvate, al fine di assicurare la fruibilità dei piani terra, seminterrati ed interrati di cui alla legge regionale 18 luglio 2008, n. 25.

In **Sardegna** è consentito: il superamento dei limiti di altezza dei fabbricati e di superficie coperta previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali; il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile, solamente nei casi in cui l'incremento volumetrico sia realizzato internamente al perimetro determinato dalla sagoma più esterna dell'edificio, computata tenendo conto di balconi e aggetti di qualsiasi tipo.

In **Valle d'Aosta** con l'ampliamento le altezze interne utili dei locali di abitazione possono essere ridotte fino a 15 centimetri rispetto alle altezze minime previste.

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.

Ulteriori agevolazioni

Calabria:

- Negli interventi di demolizione e ricostruzione 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.
- E' ammessa la cessione di cubatura in favore di uno o più soggetti nello stesso edificio plurifamiliare o condominio a fronte del conseguimento delle migliori architettoniche e/o energetiche e/o strutturali per ogni singola unità immobiliare cedente

Abruzzo

- Per la demolizione ricostruzione di edifici a destinazione residenziale è riconosciuto un bonus volumetrico aggiuntivo (+30%) se la ricostruzione viene fatta su altra area e a condizione che l'area occupata originariamente dall'edificio demolito sia ceduta gratuitamente al patrimonio comunale e sistemata a verde pubblico attrezzato, parcheggi o altra opera di urbanizzazione. L'edificio ricostruito dovrà essere in classe energetica B.

Molise

- L'ampliamento può essere realizzato in sopraelevazione, contiguità o all'interno di un diverso

lotto, anche se assoggettato dallo strumento urbanistico ad una differente destinazione di zona, purché adiacente a quello da ampliare e purché la destinazione d'uso dell'immobile da realizzare rientri nelle seguenti destinazioni: a) residenziale, turistico-ricettiva, commerciale; b) produttiva e direzionale.

- 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 caso di asservimento dell'intera capacità edificatoria di uno o più lotti già parzialmente edificati, gli edifici esistenti devono essere demoliti entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità riguardante l'edificio ricostruito con la cubatura trasferita

Sicilia

- Gli interventi di demolizione ricostruzione 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.

Veneto

- L'ampliamento può essere realizzato in aderenza, su corpo edilizio già esistente, su un corpo edilizio separato (esistente o di nuova costruzione) purché su stesso lotto di pertinenza dell'edificio esistente o su un lotto confinante, su un altro lotto, purché lo stesso si trovi a non più di 200 metri.
- Al fine di consentire il riordino e la rigenerazione del tessuto edilizio urbano già consolidato ed in coerenza con l'obiettivo prioritario di ridurre il consumo di suolo, anche mediante la creazione di nuovi spazi liberi, 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.

Liguria

- Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche mediante mutamento d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente e delle pertinenze.

Puglia

- L'ampliamento può essere realizzato in contiguità fisica rispetto al fabbricato esistente (anche a mezzo di elementi strutturali di collegamento) e in sopraelevazione, rimanendo salva la possibilità di avvalersi dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare, purché ricompresa nel medesimo edificio.

Adeguamento sismico

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

Solo alcune Regioni hanno colto l'occasione del piano casa prevedendo delle premialità aggiuntive per incentivare l'utilizzo di misure antisismiche.

La **Liguria** ha previsto un bonus aggiuntivo per l'ampliamento +15% se l'intero edificio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici prescritti per le nuove costruzioni.

Il **Molise** ha previsto per gli ampliamenti un'ulteriore premialità del 10 % per edifici a destinazione residenziale e ad uso diverso, in caso di realizzazione di interventi di miglioramento sismico ai sensi dell'articolo 8.4.2 delle NTC 08 sull'edificio esistente o, in alternativa, del 20 % nel caso di interventi di adeguamento sismico ai sensi dell'articolo 8.4.1 delle NTC 08 e successive modificazioni e integrazioni.

Per gli ampliamenti la **Calabria** ha inserito, di recente, un bonus aggiuntivo +15% della volumetria o superficie per l'adeguamento sismico dell'intera unità strutturale.

Anche la regione **Marche** ha aggiunto, con l'ultima legge di modifica e proroga, un riconoscimento premiale aggiuntivo del + 15% in caso di adeguamento sismico della struttura portante dell'intero edificio esistente a seguito di interventi di ampliamento.

Titolo abilitativo e procedimento

Sul procedimento amministrativo poche le regioni che hanno previsto particolari semplificazioni. I titoli abilitativi richiesti sono normalmente correlati al tipo di intervento e, quindi, prevalentemente Scia e permesso di costruire.

In **Calabria** può essere fatto tutto con Scia mentre è richiesto il permesso di costruire se l'intervento interessa un condominio. Il Comune è tenuto ad acquisire tramite conferenza dei servizi, da convocare obbligatoriamente entro i termini stabiliti dalle norme vigenti, i pareri o le autorizzazioni obbligatorie mancanti.

E' richiesto il Durc regolare sia all'inizio che all'ultimazione dei lavori. Alla certificazione di ultimazione dei lavori deve essere allegata attestazione liberatoria di avvenuto pagamento dei compensi professionali pattuiti.

In **Campania** l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla valutazione di sicurezza dell'intero fabbricato oggetto dell'intervento. Ogni fabbricato oggetto di incremento volumetrico o mutamento d'uso di cui alla presente legge deve inoltre dotarsi, ai fini dell'efficacia del titolo abilitativo, del fascicolo del fabbricato.

E' richiesta l'iscrizione alla Cassa edile dell'impresa che esegue i lavori comprovata da un regolare DURC.

In **Puglia** il progetto esecutivo riguardante le strutture deve essere riferito all'intero edificio,

valutando la struttura complessivamente risultante dall'esecuzione dell'intervento secondo la vigente normativa tecnica per le costruzioni. Detta valutazione può limitarsi all'intervento proposto solo quando l'ampliamento si presenti, ancorché contiguo, dal punto di vista statico e strutturale indipendente dall'edificio esistente.

In **Valle d'Aosta** la Scia è possibile solo se gli interventi interessano l'abitazione principale.

In **Veneto** occorre la DIA ma è richiesto il permesso di costruire per gli interventi di demolizione e ricostruzione qualora comportino una ricomposizione planivolumetrica che comporti una modifica sostanziale con la ricostruzione del nuovo edificio su un'area di sedime completamente diversa.

PROSPETTO DELLE SCADENZE

| REGIONE | 2017 |
|-----------------------|-------------|
| Abruzzo | 31/12/2017 |
| Campania | 31/12/2017 |
| Friuli Venezia Giulia | 19/11/2017 |
| Molise | 31/12/2017 |
| Piemonte | 30/06/2017 |
| Puglia | 31/12/2017 |
| Sardegna | 31/12/2017 |

| REGIONE | 2018 |
|----------------|-------------|
| Basilicata | 31/12/2018 |
| Calabria | 31/12/2018 |
| Marche | 31/12/2018 |
| Sicilia | 31/12/2018 |
| Toscana | 31/12/2018 |
| Veneto | 31/12/2018 |

| REGIONE | A REGIME |
|-----------------------|-----------------|
| Liguria | |
| Prov. aut. di Bolzano | |
| Umbria | |
| Valle D'Aosta | |

| REGIONE | PIANO CASA NON ATTIVO |
|----------------|------------------------------|
| Emilia Romagna | |
| Lombardia | |
| Lazio | |