

Trovato su: <http://eddyburg.it/article/articleview/17630/0/3/>

Piano casa: deregulation continua

► [Eddyburg](#) / [Città e territorio](#) / [Temi e problemi](#) / [La barbara edilizia di Berlusconi](#)

Nonostante il fallimento, la pervicacia cementizia di Stato e Regioni insiste a riproporre uno dei provvedimenti più devastanti per il nostro territorio. Articoli da Il Sole 24 Ore 12 settembre 2011 (m.p.g.)

Piano casa per le aree degradate: ondata di ritocchi dalle Regioni

Maria Chiara Voci

In attesa della nuova raffica di leggi con cui le Regioni dovrebbero recepire le novità introdotte dal decreto sviluppo sul «piano casa per le aree degradate» - per il quale da oggi i proprietari possono far domanda, ammesso che siano chiari a tutti i contenuti del Dl 70 -, non si arresta nei territori locali l'ondata di riforma delle vecchie leggi, quelle che scaturiscono dall'accordo Stato-Regioni del 1° aprile 2009 e che consentono ampliamenti o sostituzioni di edifici, in deroga ai piani regolatori e con premi volumetrici.

I ritocchi derivano in parte da promesse di campagna elettorale: la revisione del piano casa è stata per il centrodestra una delle teste d'ariete usate per convincere gli elettori. Quasi ovunque è stata inoltre forte la necessità di dare un senso, tardivo, a un provvedimento che è andato spesso "deserto" (pochissime le domande presentate dai cittadini, con le sole eccezioni di Veneto, Sardegna e Valle d'Aosta). Le modifiche però hanno come effetto quello di pasticciare testi normativi che, già per loro natura, contenevano e contengono diversi punti controversi.

Le uniche Regioni che, esaurita la prima legge, hanno deciso di non rinnovare sono state Lombardia ed Emilia Romagna. Qui i termini per presentare domanda di ampliamento o sostituzione sono da tempo scaduti senza proroghe o modifiche. Diversa la scelta degli altri governatori.

In alcune Regioni, come la Calabria, il Piemonte, l'Umbria e la Campania, la revisione del piano casa, più che a piccole modifiche, ha portato alla riscrittura di intere porzioni di legge. A seconda dei casi, si è estesa la possibilità di intervenire anche sugli immobili industriali e produttivi (i grandi esclusi nelle prime versioni legislative), è arrivato il semaforo verde per agire in zone agricole o su porzioni dei centri storici, sono aumentate le percentuali dei bonus di cubatura o sono decaduti alcuni paletti, che limitavano la possibilità di mettere mano al patrimonio edilizio esistente.

Di grande sostanza anche la riforma del Lazio, dove è arrivato il via libera agli interventi in zona agricola, su edifici oltre i mille metri cubi, sulle ville a schiera e nei centri storici, purché ci sia il via libera della Soprintendenza.

L'amministrazione Polverini, però, è già dovuta intervenire con una rettifica quando la nuova legge non era ancora pubblicata in Bur (è sul supplemento n. 160 al Bollettino 30 del 27 agosto) e ha inserito nell'assestamento di bilancio la possibilità di autorizzare da subito i piccoli interventi di ampliamento degli edifici, in attesa che i Comuni si esprimano sul resto della legge (per delimitarne gli ambiti di applicazione) entro il 31 gennaio del 2012.

Prima dell'estate è arrivato l'atteso restyling della disciplina del Veneto: forte di uno dei rari casi di successo della norma, con oltre 23mila domande depositate, la Giunta Zaia ha prorogato la legge 14/2009 fino al 30 novembre 2013, ha aperto alla possibilità di intervenire su immobili inseriti nei centri storici e ha inserito un bonus aggiuntivo del 15% (in aggiunta al 20% di base + 10% per utilizzo di fonti rinnovabili) per chi, nell'ampliare, consegue la certificazione in classe B.

Già modificate da tempo le norme della Liguria (che pur è rimasta restrittiva) e delle Marche. Altre Regioni, come lo stesso Lazio, ma anche Puglia, Toscana, Valle d'Aosta e Molise hanno agganciato ai provvedimenti di revisione del vecchio piano casa, tutti approvati a ridosso dell'estate, il recepimento delle previsioni del nuovo piano casa del Dl sviluppo, per il recupero delle aree degradate.

Via libera al cambio di destinazione d'uso

Guido A. Inzaghi

L'ultima versione del piano casa punta sulla «riqualificazione incentivata delle aree urbane». La legge 106/2011 di conversione del Dl Sviluppo(70/2011) consente infatti la realizzazione di volumetrie aggiuntive in deroga al piano regolatore, il mutamento delle destinazioni d'uso in atto, la demolizione e la ricostruzione degli edifici dismessi anche con modifica della sagoma.

Le disposizioni trovano tendenzialmente applicazione diretta qualora le Regioni non provvedano ad assumere le norme che il decreto riserva alla loro competenza.

L'articolo 5, comma 9, del decreto sviluppo assegna così alle regioni il termine fisso di 60 giorni dalla sua conversione (vale a dire fino a ieri, domenica 11 settembre) per approvare leggi che agevolino la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione o da rilocalizzare. Il tutto attraverso:

a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;

b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;

c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;

d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

Resta fermo che tutti gli interventi non possono riferirsi ad edifici abusivi (salvo che oggetto di sanatoria) o siti nei centri storici o in aree a inedificabilità assoluta.

A partire di fatto da oggi - lunedì 12 settembre - e fino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi descritti in precedenza si applica l'articolo 14 del Dpr 380/2001, anche per il mutamento delle destinazioni d'uso.

Quindi la realizzazione degli interventi di riqualificazione potrà avvenire in deroga alla strumentazione urbanistica ed edilizia locale (ma non alla leggi statali e regionali di settore), con un meccanismo però tutt'altro che spedito e che prevede il passaggio in consiglio comunale per raccogliere l'assenso politico, e dunque discrezionale, al superamento della disciplina del Prg e del regolamento edilizio. Il consiglio comunale dovrà determinare anche la percentuale di ampliamento consentita.

Resta inoltre fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio.

Dal prossimo 10 novembre, gli interventi di ampliamento - sempre nei limiti finora individuati - potranno essere realizzati anche senza avvalersi del permesso di costruire in deroga e, quindi, anche attraverso Dia o Scia a seconda dei casi e della legge regionale applicabile. Fino all'approvazione delle leggi regionali, la volumetria aggiuntiva è realizzata in misura non superiore complessivamente al 20% del volume dell'edificio se destinato a uso residenziale, o al 10% della superficie coperta per gli altri usi.

| [Spedisci questo articolo ad un amico](#) |