LEGAMBIENTE

Il Piano Casa, quattro mesi dopo

120 giorni dopo l'annuncio di Berlusconi cosa è diventato il provvedimento che doveva rilanciare l'edilizia in Italia

La pagella di Legambiente sull'operato di Governo e Regioni

Roma, 20 Luglio 2009

Se nelle intenzioni del Governo il cosiddetto Piano Casa doveva servire a ridare slancio in tutta Italia al settore edilizio in crisi, **il quadro che ne esce fuori dopo mesi di discussioni è un sostanziale fallimento**. L'unica cosa che si può dire con certezza è che avremo un sistema di regole diverso in ogni Regione italiana. In questo puzzle spiccano, da un lato, la Toscana e la Provincia di Bolzano, che hanno praticamente bloccato l'attuazione del provvedimento, e dall'altro il Veneto e la Sicilia, che da subito si sono fatte paladine di una applicazione "generosa" con premi in cubatura dispensabili praticamente a qualsiasi tipo di edificio dovunque e comunque fosse collocato. E ancora: mentre in metà delle Regioni italiane varranno standard energetici obbligatori come riferimento per gli interventi in modo da migliorare la prestazione degli edifici, nell'altra metà si potrà continuare a costruire male e a danno di chi ci andrà ad abitare, oltre che dell'ambiente. Senza dimenticare la contraddittorietà del messaggio che viene lanciato ai cittadini e alle imprese: nei prossimi 18-24 mesi si potranno realizzare interventi con una procedura semplificata, spesso in deroga, con qualche attenzione ambientale e energetica. O quasi. Perché dipende da dove si trova l'abitazione da ampliare o demolire e ricostruire.
L'errore di fondo del Piano Casa, per Legambiente, è da individuarsi nel tentativo di cercare una scorciatoia per risollevare le sorti del mercato edilizio senza un'idea capace di muovere il settore fuori da una crisi che non è congiunturale. Veniamo da 10 anni di espansione edilizia che hanno portato a costruire oltre 3 milioni di nuovi alloggi eppure era dagli anni settanta che non si aveva un

così grave problema abitativo, con un aumento degli sfratti, in particolare di quelli per morosità, proprio delle famiglie che più soffrono la crisi economica. E insieme la difficoltà di una parte rilevante della popolazione a pagare rate del mutuo e dell'affitto. La ragione sta nei numeri della produzione edilizia di questi anni, fatta soprattutto di seconde case e di investimenti di privati e fondi immobiliari nel "mattone" che hanno prodotto case inaccessibili proprio a chi ne avrebbe bisogno: nuove famiglie, immigrati, giovani. Il Governo attraverso il vero "piano casa", ossia quello che permetterà di avviare un nuovo programma di edilizia residenziale pubblica, ha messo in moto risorse che permetteranno di realizzare 5mila abitazioni il prossimo anno. Basti dire che nel 1984 il settore pubblico realizzava direttamente attraverso l'edilizia sovvenzionata 34 mila abitazioni e ne promuoveva attraverso l'edilizia agevolata o convenzionata 56mila.
Se si vuole dare un futuro al settore edilizio bisogna dare risposte all'emergenza abitativa e legarla a un vasto programma di riqualificazione energetica di case, quartieri, periferie. Se si guarda agli oltre 28 milioni di alloggi esistenti nel nostro Paese, non è più eludibile avviare interventi che puntino a coniugare sicurezza statica e efficienza energetica, allargando l'opportunità di demolire e ricostruire anche agli edifici turistici e commerciali, artigianali e per servizi, lavorando sul patrimonio esistente invece di occupare nuovi ettari di suoli agricoli. L'errore del dibattito e delle decisioni prese in questi mesi consiste nell'aver pensato che bastasse muovere qualche intervento, senza fare troppa attenzione a piani e regole, per aiutare il settore. Invece in questo modo non si è data risposta ai problemi e non si è affrontata adeguatamente una sfida che potrebbe consentire la nascita di nuove competenze, lavoro, occasioni per portare qualità architettonica nelle periferie. Perchè l'edilizia è oggi. a tutti gli effetti, uno dei più interessanti cantieri della Green economy, ma per sfruttarlo convenientemente, occorre indicare da subito la strada del futuro e introdurre la certificazione energetica di tutti gli edifici, prevedendo uno standard obbligatorio di Classe A con un contributo minimo delle fonti rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, ecc.) in tutti gli interventi edilizi. E accompagnare questo processo con regole chiare e incentivi - a partire dalle detrazioni del 55% a regime - che aiutino la messa in sicurezza statica degli edifici.
In generale, questa conflittuale esperienza del Piano Casa dovrebbe servire a capire che un tema così delicato ha bisogno di un indirizzo chiaro da parte del Governo e di collaborazione con le competenze di Regioni e Comuni. Migliorare la qualità edilizia e energetica attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici e parti di città è una sfida non più procrastinabile, delicata e complessa perché significa cambiare regole e abitudini, mettere mano a leggi e competenze, nella quale occorre coinvolgere tutti in un processo trasparente.

Nel frattempo, si può almeno trarre un giudizio dal dibattito politico di questi mesi e dall'esperienza in corso nelle Regioni italiane. **Per quanto riguarda il ruolo del Governo la bocciatura è piena:** nessuna riflessione, nessun passo indietro rispetto alla proposta iniziale di un programma di premi in cubatura senza regole per qualsiasi tipo di edificio. Neanche lo stop avuto dalle Regioni ha portato a cambiare l'atteggiamento di totale chiusura rispetto a qualsiasi proposta qualitativa, che introducesse criteri per selezionare gli interventi o spingesse l'innovazione energetica o magari (come dovrebbe essere obbligatorio per le Direttive Europee) vincolasse gli interventi alla certificazione energetica degli edifici. Solo la tragedia del terremoto in Abruzzo ha spinto, dopo mesi di rimpalli di responsabilità, a introdurre finalmente una normativa sulla sicurezza statica negli edifici che era ferma nel cassetto da troppo tempo.
Per quanto riguarda le Regioni invece, in questo dossier abbiamo provato a ricostruire il quadro delle situazioni normative e a elaborare una pagella con promozioni e bocciature. I parametri utilizzati sono quanto mai semplici: l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili sono un obiettivo chiaro e obbligatorio o una formulazione generica? Gli interventi di allargamento, innalzamento, superfetazione di volumi si possono realizzare ovunque (persino nelle aree vincolate!)? E quanto si può costruire, ampliare, demolire e rifare e oltre alle case si può fare altro?

Non sono domande banali perchè questi interventi sono spinti, in molte Regioni, da sconti consistenti rispetto agli oneri che si pagano normalmente e andranno a interessare le già caotiche città italiane.

Breve cronistoria

- 7 Marzo 2009: **annuncio di Berlusconi di un "Piano Casa che avrà effetti straordinari sull'edilizia".**
- 20 marzo 2009: viene **reso noto il testo del Piano Casa** (di seguito PC) del Governo. Reagiscono le Regioni.
- 31 marzo 2009: **intesa Governo-Regioni** che prevede la redazione di leggi regionali di recepimento delle linee guida del PC. Il decreto riguarderà solo la semplificazione amministrativa e l'aumento del contributo pubblico per incentivare i canoni agevolati. Le Regioni definiranno in autonomia l'ampliamento delle cubature (fino al 20%) che riguarderanno solo l'edilizia residenziale (case mono e bifamiliari) entro (90 giorni a decorrere dal 31 marzo). Se non saranno varate, varranno i poteri sostitutivi con la nomina di commissari. La parte di semplificazione viene stralciata e dovrebbe essere contenuta nel decreto del Governo che è stato rinviato ad agosto.
- 20 luglio 2009: **Toscana, Umbria, Provincia autonoma di Bolzano, Emilia Romagna, Lombardia, Veneto e Piemonte hanno varato il PC.** Devono essere approvati in Consiglio i testi del PC di: Sicilia, Campania, Puglia, Liguria, Friuli Venezia Giulia, Lazio, Valle D'Aosta e Basilicata, Marche. Molto in ritardo l'iter in Calabria e Sardegna (che ha deciso di far valere lo status di Regione autonoma per svincolarsi dalle scadenze e di integrare il PC nella revisione del piano paesistico regionale).

Le iniziali proposte del Governo

Ampliamento case ed edifici +20%. Possibilità di ampliare fino a un massimo del 20% il volume delle abitazioni private finite prima del 31 dicembre 2008 in deroga ai piani vigenti. La percentuale si calcola sulla superficie coperta se si tratta di edifici adibiti a uso diverso. E' ammesso il cumulo del bonus del vicino: si può arrivare fino al 40. Il limite massimo per l'ampliamento è di 300 metri cubi per unità immobiliare.

Demolizione e ricostruzione con bioedilizia +35%. Viene trasformata in obbligo quella che prima era una facoltà: è previsto un premio di cubatura del 35% in caso di demolizione e ricostruzione. Diventa un obbligo puntare su risparmio energetico, bioedilizia e risparmio idrico. Ammessa anche la demolizione e ricostruzione di capannoni, stabilimenti e ogni altre destinazione non residenziale.

Limiti temporali. Non è specificata la necessità che gli immobili oggetto degli interventi di demolizione, ricostruzione e ampliamento debbano essere stati costruiti prima dell'89, così come invece era spiegato nelle linee guida. Nel testo viene invece specificato che la possibilità di ampliare abitazioni esistenti riguarda le unità immobiliari "ultimate alla data del 31 dicembre 2008 in forza di titolo abitativo anche in sanatoria".

Cambio della destinazione d'uso. Gli interventi "possono anche consistere, in tutto o in parte, nel mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie". " Sono comunque effettuati nel rispetto della normativa relativa alla stabilità degli edifici e di ogni altra normativa tecnica".

Sconti fiscali. Sconto del 50% sulla tassa che si deve ai Comuni per la costruzione. Il contributo si paga inoltre solo con riferimento «agli incrementi realizzati» e il taglio del 50% è previsto anche per «gli interventi che siano realizzati mediante la utilizzazione di tecniche costruttive di bioedilizia o di fonti di energia rinnovabili».

Basta la DIA. Per i nuovi interventi basterà la denuncia di inizio attività e il via libera del progettista: «La sussistenza di tutte le condizioni previste dal presente decreto è asseverata sotto la propria responsabilità dal progettista abilitato che sottoscrive la denuncia di inizio attività».

Parchi e aree inedificabili. Il decreto non si applica alle aree inedificabili (parchi, aree naturali e archeologiche), agli immobili abusivi su cui grava una ordinanza di demolizione e agli immobili privati situati su area demaniale. Per tutte le aree non incluse nell'elenco, ma vincolate, occorre il nulla osta delle autorità. Per quelle non soggette ai vincoli, invece, i comuni entro trenta giorni dalla Dia possono imporre aggiustamenti tecnico-estetici.

Le modifiche apportate dall'intesa Governo-Regioni

Ampliamenti +20%. Ampliamenti del 20% saranno previsti dalle leggi regionali, varranno per edifici residenziali uni-bifamiliari o comunque di volumetria non superiore a 1000 mc. Si potrà aumentare la volumetria fino a un massimo di 200 mc. Sono esclusi gli edifici abusivi, l'obiettivo del progetto deve essere il miglioramento della qualità architettonica e energetica dell'edificio. La semplificazione degli iter saranno dettate dalle Regioni (anche con piani/programmi tra Regioni e Comuni), che saranno anche titolate a definire aree escluse dal provvedimento e aree in cui incentivarne l'adozione (aree degradate).

Demolizioni e ricostruzioni: bonus +35%. Valgono le previsioni delle leggi regionali, anche qui l'obiettivo dell'intervento deve essere il miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti rinnovabili. Le leggi regionali possono individuare ambiti nei quali gli interventi di ampliamento sono esclusi e altri in cui vanno incentivati (vedi +20%).

Dl – Ipotesi di semplificazione. Previsione di un termine certo per il rilascio delle autorizzazioni, permessi o altri atti di assenso comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e organismi statali preposti, tra l'altro, alla tutela della sicurezza (ad esempio la prevenzione antincendi), del paesaggio, del demanio idrico e al sistema delle infrastrutture nazionali. "Regionalizzazione" permanente delle autorizzazioni paesaggistiche in capo al ministero dei Beni e delle attività culturali. Semplificazione della valutazione ambientale strategica (Vas). Procedure semplificate in zone sismiche in sostituzione dell'autorizzazione preventiva. Introduzione dei principi fondamentali in materia di misure di perequazione e compensazione urbanistica. Rilancio del programma di edilizia residenziale pubblica con un tavolo Governo-Regioni-Autonomie che disponga risorse aggiuntive ai 550 milioni già recuperati.

Le scelte delle Regioni: la pagella di Legambiente

Legambiente ha analizzato i diversi testi di Legge approvati, in corso di approvazione o semplicemente oggetto di dibattito nelle Regioni italiane sul cosiddetto Piano Casa. Non sempre è stato reso pubblico un testo ufficiale, in molti casi si tratta di bozze licenziate dalle commissioni o dalle giunte e suscettibili di modifiche nella fase di voto in Consiglio regionale. Per cui la tabella potrebbe avere delle modifiche nelle Regioni in cui la discussione è ancora aperta su alcuni aspetti dei provvedimenti.

Classifica delle Regioni		Bonus volumetrico massimo per ampliamenti	Bonus volumetrico massimo per demolizioni e ricostruzioni	Vincolo di efficienza energetica	Aree escluse dagli interventi	Deroga ai Prg e poteri limitativi dei Comuni
1	Toscana	20%	35%	Obbligo di miglioramento dell'efficienza del 20% (ampliamenti) e del 50% (ricostruzioni)	Centri storici/ parchi/aree vincolate	Prevale il Prg
2	Bolzano	10%	Nessuno	Obbligo dello standard CasaClimaC	Centri storici/ parchi/aree vincolate	Deroga, con potere limitativo dei Comuni
3	Puglia	20%	35%	Obbligo dello standard Dlgs192/05 e LR13/08	Centri storici/ parchi/aree vincolate	Deroga, con potere limitativo dei Comuni
4	Umbria	20%	25%	Obbligo dello standard LR 17/2008	Centri storici/ parchi/aree vincolate	Deroga, con potere limitativo dei Comuni
5	Piemonte	20%	35%	Obbligo di miglioramento dell'efficienza del 40% e Itaca Piemonte	Centri storici/ parchi/aree vincolate	Deroga, con potere limitativo dei Comuni
6	Emilia R.	35%	Fino a 50% per delocalizzazioni	Obbligo dello standard LR 156/08	Centri storici/ parchi/aree vincolate	Deroga, con potere limitativo dei Comuni
7	Marche	30%	Fino a 40% per edifici pubblici	Obbligo dello standard Dlgs192/05 e Itaca Marche	Centri storici/ parchi/aree vincolate	Deroga, con potere limitativo dei Comuni
8	Basilicata	25%	40%	Obbligo di riduzione del fabbisogno energetico del 20%	Centri storici/ parchi/aree vincolate	Deroga, con potere limitativo dei Comuni
9	Lazio	20% residenziale, 10% artigianale	fino a 60% per delocalizzazioni	Obbligo di rispettare LR 6/08 su bioedilizia	Centri storici/parchi /aree vincolate	Deroga, con potere limitativo dei Comuni
10	Liguria	50%	50%	Obbligo dello standard Dlgs192/05 e LR 22/07	Aree vincolate	
11	Lombardia	20% privati 40% edilizia pubblica	35%	Obbligo di miglioramento del 10% (ampliamenti) e del 30% (ricostruzioni). Nessuno per cambi di destinaz. d'uso	Aree vincolate	Deroga, con potere limitativo dei Comuni
12	Veneto	20%	40%	Generico, opzionale che garantisce extrabonus volumetrico	Centri storici	Deroga, con silenzio-diniego dei Comuni
13	Campania	20%	Fino a 50% per case Iacp	Generico	Centri storici/ parchi/aree vincolate	Deroga
14	Molise	20%	50%	Generico	Nessuna	Deroga, con potere limitativo dei Comuni
15	Friuli V.G.	35%	35%	Generico, opzionale che garantisce incentivi finanziari	Nessuna	Deroga, con silenzio-diniego dei Comuni
16	Sicilia	45%	Fino a 90% per cumulo con vicino	Generico, opzionale che garantisce extrabonus volumetrico	Nessuna	Deroga, con potere limitativo dei Comuni

Quale giudizio emerge da questa classifica? Sicuramente sono **promossi i provvedimenti della Regione Toscana,** che incardina gli interventi possibili all'interno di quanto previsto dal Prg comunale, **e della Provincia di Bolzano** che prevede alti standard energetici con la certificazione CasaClima C.
Per quanto riguarda invece le altre Regioni i risultati variano a seconda del parametro considerato.
Energia. E' uno dei criteri con cui è importante valutare le scelte delle Regioni. Sono previsti obblighi con standard di prestazioni energetiche da raggiungere in Toscana, Puglia, Piemonte, Emilia Romagna, Basilicata, Lombardia, Lazio, Marche, Umbria e in Provincia di Bolzano. Nessuna indicazione, se non di tipo generico, in Veneto, Sicilia, Friuli Venezia Giulia. In alcune di queste Regioni c'è un bonus opzionale, ma quello che è importante sottolineare è proprio il differente messaggio lanciato al sistema delle imprese edili. Di positivo si può dire che in metà del Paese siamo in una fase nuova, con nuovi standard che obbligano progettisti, imprese, proprietari di case a guardare in modo finalmente nuovo al tema dell'energia.
Tutela del territorio. E' l'altro aspetto delicato del provvedimento, perché l'iniziale proposta del Governo non prevedeva alcun limite agli interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione possibili. Le Leggi regionali hanno da un lato escluso centri storici, parchi e aree vincolate, dall'altro hanno dato un ruolo ai Comuni rispetto alla valutazione dei progetti e alle aree da escludere rispetto alle previsioni del Prg. Per quanto riguarda le aree escluse, sono **da bocciare la Sicilia e il Friuli Venezia Giulia** che non esplicitano nessuna area (almeno fino ai testi attualmente in discussione) in cui sarà vietato realizzare gli interventi. Ma anche in Veneto solo i centri storici sono esclusi mentre in aree parco e vincolate si possono realizzare gli interventi. Parziale è anche la limitazione in Lombardia dove si esplicitano solo le aree vincolate. Rispetto al ruolo dei Comuni solo in Toscana prevale il Prg, in tutte le altre Regioni sono i Comuni a decidere se gli interventi sono possibili definendo criteri o valutando i progetti.
Solo la Toscana, e parzialmente la Puglia, escludono gli **edifici condonati.**
In diverse Regioni si sono allargate le possibilità del Piano Casa a edifici con destinazione non residenziale. Il vero rischio di queste scelte è di far perdere ancora di più il senso di un provvedimento che doveva servire a dare la casa a chi ne aveva bisogno. Di interessante c'è il modo in cui alcune Regioni hanno provato a incardinare alcuni giusti obiettivi (come il recupero dell'edilizia residenziale pubblica, la riqualificazione di aree industriali dismesse) in questo provvedimento. Ma è evidente che in una logica si soli premi in cubatura e senza una politica nazionale fatta di indirizzi e risorse questi giusti obiettivi rischiano di non arrivare ad alcun esito.
Bonus edilizi. Per quanto riguarda i premi in cubatura la Regione più generosa è la Sicilia, dove sommando le diverse possibilità (anche quelle dei vicini) si può arrivare al 45% per l'ampliamento consentito massimo e al 90% per la demolizione e ricostruzione. Per l'ampliamento i premi maggiori possibili sono anche in Friuli, Emilia Romagna, Lombardia con +35%. Per la demolizione e ricostruzione il massimo si può ottenere nel Lazio con +60%, Emilia Romagna e Campania +50%, Basilicata, Marche, Veneto +40%.
Il Friuli Venezia Giulia pensa di rendere i bonus volumetrici un **provvedimento permanente,** ma anche in Umbria e Piemonte la durata del Piano Casa supera i 18 mesi previsti dall'accordo Stato-Regioni, mentre il Veneto, la Liguria e la Basilicata lo estendono a 24 mesi e il Lazio a 36. Sardegna, Sicilia, Lazio ed Emilia Romagna prevedono extrabonus per le **delocalizzazioni**, ossia la demolizione di edifici in aree tutelate e la loro ricostruzione altrove.

I provvedimenti regionali

1) Le Regioni con normative approvate

REGIONE TOSCANA

Promossa!

- Nessuna deroga agli strumenti urbanistici vigenti
- Vincolo energetico
– Esclusione di centri storici, parchi e aree vincolate
– Divieto di cambio di destinazione d'uso
– Divieto assoluto per gli edifici abusivi, anche se condonati

E' stata la prima Regione a varare il PC (legge regionale 24/09) e quella che ne ha previsto una applicazione particolarmente restrittiva. Aumenti di cubature sì, ma solo negli edifici per cui gli strumenti di pianificazione territoriali e i piani comunali lo prevedono già. Ossia: se le norme urbanistiche vigenti consentono già addizioni funzionali agli edifici, sarà possibile l'aumento del 20% previsto dal Piano. Ma fino a un massimo consentito di 60 mq per edificio e solo su case mono e bifamiliari.

In più, le nuove volumetrie devono essere vincolate all'incremento dell'efficienza energetica che viene, caso unico finora, definito da obiettivo precisi dalla legge stessa: da un minimo del 20% a un massimo del 50% in caso di demolizione e ricostruzione. Gli interventi di ampliamento sono assolutamente vietati negli edifici abusivi anche se condonati, nei centri storici, negli edifici sottoposti a vincolo storico-artistico e nelle zone di inedificabilità assoluta.

In caso di demolizione e ricostruzione non è consentito il cambio di destinazione d'uso e anche qui prevalgono le leggi urbanistiche vigenti nei Comuni.

PROVINCIA DI BOLZANO

Promossa!

– Vincolo energetico (standard Casa-clima C)
– Esclusione di parchi e aree vincolate
– Per demolizioni e ricostruzioni nessun bonus volumetrico
– Ampliamenti solo negli edifici residenziali

Con la delibera di giunta del 15 giugno, Bolzano ha deciso di modificare la legge urbanistica provinciale (l.p. 13/1997 e successive modifiche): quindi con la legge finanziaria approvata il 9 aprile 2009 ha introdotto la possibilità di aumentare le cubature degli edifici in altezza, introducendo l'uso dei sottotetti, ma stabilendo che le modifiche siano vincolate allo standard energetico Casa-clima C, lo standard minimo di efficienza energetica previsto dalla Provincia di Bolzano per la progettazione e la realizzazione di nuovi edifici.

Non sono ammessi ampliamenti nelle aree a bosco e in quelle di verde alpino. I Comuni entro 30 giorni hanno facoltà di restringere ulteriormente gli ambiti in cui è possibile fare interventi edilizi. Non sono ammessi aumenti di cubature in caso di demolizione e ricostruzione. Gli ampliamenti valgono solo a fini abitativi, non possono superare i 200 metri cubi di cubatura fuori terra e l'altezza ammissibile dell'edificio può essere superata al massimo di un metro. Altri dettagli saranno oggetto di confronto con i Comuni.

Trento e Bolzano disporranno in seguito misure di semplificazione sulla base del Dl del Governo.

REGIONE UMBRIA

Promossa!

- Per demolizioni e ricostruzioni bonus bloccato al 25% e obbligo di certificazione ambientale
– Esclusione di centri storici, parchi e aree vincolate
- Vincolo energetico

Bocciata!

– Validità oltre i 18 mesi previsti dal decreto del Governo

Le previsioni del PC umbro sono in deroga ai piani urbanistici., ma i Comuni hanno la facoltà di intervenire definendo delle limitazioni. Sono consentiti aumenti del 20% della superficie calpestabile, ma rispettando le altezze previste dai piani comunali, e l'ampliamento vale solo per edifici non superiori ai 350 metri quadrati. In caso di demolizione e ricostruzione l'ampliamento massimo consentito arriva al 25% (inferiore al 35% previsto dal Dl del Governo) e vige l'obbligo della certificazione di sostenibilità ambientale.

Aumenti del 20%, sempre delle superfici, previsti anche per edifici artigianali, industriali e destinati a servizi (esclusi alberghi e simili), ma serve un piano attuativo (con parere della Provincia entro 30 gg) relativo a una superficie fondiaria di almeno 2 ettari che preveda la riqualificazione dell'intero immobile e interventi di efficienza energetica.

Sono off-limits i centri storici, le aree vincolate a diverso titolo, gli edifici agricoli e quelli che si trovano in aree a rischio idrogeologico, i parchi e le case abusive non sanate. Non prevede incentivi economici per gli interventi. I Comuni possono intervenire entro 60 giorni escludendo alcune aree dall'applicazione della normativa. Il piano resterà in vigore anche dopo i 18 mesi previsti dal Dl del governo.

REGIONE PIEMONTE

Promossa!

– Si applica solo alle unità mono e bi familiari
- Vincolo energetico
– Esclusione di centri storici, parchi e aree vincolate

Bocciata!

– Validità oltre i 18 mesi previsti dal decreto del Governo

L'8 luglio il Consiglio ha varato la legge regionale piemontese. E' previsto l'aumento delle cubature del 20% solo sulle villette (in Piemonte sono circa 677 mila, equivalenti al 33% delle famiglie) per un volume complessivo finale che non superi i 1.200 metri cubi e viene imposto l'obiettivo del 40% di miglioramento energetico. Per le demolizioni e ricostruzioni, l'efficienza energetica deve riferirsi agli standard del Protocollo Itaca Piemonte 2009.

L'ampliamento è previsto anche per gli edifici di edilizia residenziale sovvenzionata a totale proprietà pubblica, indipendentemente dalla volumetria degli stessi.

Vengono individuate a priori delle zone di divieto assoluto (per esempio le Langhe). La normativa non si applica a centri storici, aree parco e aree sottoposte a vincoli speciali. I Comuni possono intervenire entro 60 giorni escludendo ulteriori aree dall'applicazione della normativa. Non sono previsti limiti temporali al provvedimento e si conta di integrare le nuove previsioni nella prossima riforma urbanistica regionale.

REGIONE EMILIA ROMAGNA

Promossa!

– vincolo energetico
– Esclusione di centri storici, parchi e aree vincolate
- Fino al 50% per demolizioni e ricostruzioni se c'è delocalizzazione

Bocciata!

– Vale anche per gli edifici non residenziali

Il provvedimento edilizio dell'Emilia Romagna, votato in Consiglio regionale il 30 giugno, si propone di modificare la legge urbanistica (legge 20/2000). Non si tratta dunque di una legge "Piano Casa" vera e propria.

Gli interventi sugli immobili sono vincolati all'applicazione dei requisiti energetici regionali fissati dalla delibera 156/2008. Sono consentiti ampliamenti fino al 20% sugli edifici a uso abitativo esistenti al 31 marzo 2009, mono e bifamiliari o comunque con una superficie lorda non superiore ai 350 metri quadrati. L'aumento, anche in sopraelevazione, è invece ammesso fino a un massimo del 20% di ciascuna unità residenziale, fino a 70 mq di superficie utile lorda per l'intera struttura. Nel caso di applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica e degli impianti energetici per tutto lo stabile, e non solo sulla parte oggetto dell'ampliamento, l'aumento potrà toccare il 35%, per un massimo di complessivi 130 mq.

Il bonus volumetrico in caso di demolizione e ricostruzione dal 35% arriva al 50% se si tratta di edifici residenziali da delocalizzare, come per esempio quelli situati in aree di tutela ambientale o storico-culturale. Sono concessi ampliamenti del 30% anche per edifici non residenziali a condizione che il livello di prestazione energetica sia del 25% superiore a quello previsto dalle norme regionali. Sono esclusi interventi nei centri storici, nei parchi e nelle aree a vincolo speciale. I Comuni possono intervenire entro 60 giorni escludendo alcune aree dall'applicazione della normativa.

REGIONE LOMBARDIA

Promossa!

– Vincolo di efficienza energetica

Bocciata!

- Vale anche, previo parere, nei centri storici e nei parchi

-Bonus fino al 40% nell'edilizia pubblica e possibilità di vendita dei diritti edificatori a operatori privati.

- Vale anche per i piccoli condomini e per i capannoni industriali e artigianali

Il progetto di legge anticrisi della Lombardia, approvato dal Consiglio Regionale il 14 luglio, riprende le linee dell'intesa Governo-Regioni e aggiunge tre aspetti originali. Il primo è la possibilità, nel caso di demolizione e sostituzione, di aumentare le cubature dal 30% al 35% anche per gli edifici industriale o artigianali: un bonus volumetrico particolarmente generoso, che va oltre alle previsioni delle linee guida dell'Intesa Stato-Regioni. Il secondo è la facoltà di autorizzare la "sostituzione" anche nei centri storici, dove la demolizione è possibile per gli edifici "*non coerenti*" con le caratteristiche storiche e architettoniche, e su valutazione della Commissione regionale del paesaggio, nonché nelle aree di pregio naturalistico, ossia nei parchi, dove però il bonus si riduce al 13,3% in caso di ampliamento e al 20% in caso di demolizione e ricostruzione.

Questo significa, nei 18 mesi di validità della legge, non dover sottostare al nulla osta delle soprintendenze, che, nell'interpretazione della giunta lombarda, vuole sostanzialmente dire evitare le lentezze burocratiche. E significa anche che non esistono zone franche in cui gli ampliamenti sono vietati, nemmeno per quanto riguarda i parchi e le aree di interesse idrogeologico.

Il terzo aspetto originale è l'ampliamento di volume del 40% per i quartieri di edilizia pubblica, compresa quella convenzionata che di pubblico ha ben poco; i soggetti pubblici proprietari di questi quartieri potranno anche non utilizzare in proprio il premio volumetrico ma venderne i diritti ad operatori privati, alla sola condizione di reinvestire i proventi in interventi di "*recupero energetico e paesaggistico-ambientale*". Curioso notare che tra gli interventi di recupero ambientale è inserita anche "*l'installazione di sistemi di videosorveglianza*".

Si possono ampliare, oltre alle villette, anche le palazzine non superiori ai 1.200 mc con un bonus del 20% e fino a un massimo di 300 mc (l'intesa governo-regioni prevede il limite di 200 mc).
Il bonus del 20% per le ristrutturazioni è vincolato a un misero +10% di miglioramento energetico; meglio quello del 35% per demolizioni/ricostruzioni che arriva a richiedere il 30%. Nessun incremento dell'efficienza energetica è richiesto per i cambi di destinazione d'uso.
Il divieto di ampliamento vale solo per gli edifici totalmente abusivi, non in caso di abuso parziale e dunque il premio volumetrico verrà conteggiato anche sulla parte condonata.
L'obiettivo dichiarato della Giunta lombarda è quello di recuperare spazi edilizi non utilizzati e di riqualificare quartieri di edilizia pubblica in totale deroga ai Pgt. Il che significa che sarà possibile ricorrere ai cambi di destinazione d'uso senza troppe difficoltà.
Entro il 15 ottobre 2009 i Comuni possono definire limitazioni, escludendo alcune aree dall'applicazione della normativa; ma non sembra probabile che in agosto e settembre i Comuni siano in grado di predisporre un'istruttoria, redigere una delibera motivata, approvarla in Commissione e poi in Consiglio comunale.

REGIONE VENETO

Bocciata!

- Generica l'indicazione per l'energia e inserita come premio in cubatura ulteriore
- Vale anche per i condomini, per gli edifici in costruzione, per quelli non residenziali
- Non c'è il limite dei 1000 mc agli ampliamenti
–-La validità è estesa fino a 24 mesi dopo l'entrata in vigore della Legge

Il Ddl Veneto è stato approvato dal Consiglio regionale il 1 luglio, dopo un percorso molto travagliato, sia in Giunta che in aula. Dopo una prima versione che includeva gli interventi nei centri storici, il testo è stato modificato: nessun ampliamento sarà possibile nelle aree antiche delle città. Altre correzioni,che hanno migliorato il provvedimento, riguardano l'esclusione delle seconde case e il ruolo fondamentale dei Comuni nell'applicazione della norma.
L'aumento di cubatura consentito è del 20%, in caso di demolizione e ricostruzione è del 30%, ma può arrivare al 40% se si utilizzano criteri di bioediliza e si fa ricorso alle fonti rinnovabili. Si applica anche a edifici non residenziali. Per gli immobili interessati dall'intervento non c'è però il limite dei 1000 mc, sono incluse le case plurifamiliari e gli edifici non residenziali.
Non concorrono alla cubatura dell'edificio le pensiline e le tettoie realizzate su abitazioni esistenti finalizzate all'installazione di impianti fotovoltaici, possono essere recuperati i sottotetti.
I Comuni avranno tempo fino al 30 ottobre 2009 per decidere eventuali limitazioni all'applicazione della nuova legge: vale il principio del silenzio – diniego. Se non si pronunciano la Regione nominerà un commissario per far deliberare l'amministrazione locale.
Incentivi sul fronte del pagamento degli oneri di urbanizzazione sono previsti per le prime case.
La durata del provvedimento è estesa a 24 mesi.

2) Le Regioni con normative in corso di approvazione

REGIONE PUGLIA

Promossa!

- Esclusione di centri storici, parchi e aree vincolate
– Divieto (parziale) per gli edifici abusivi, anche se condonati
- Vincolo energetico

Il Ddl pugliese è stato varato dalla Giunta il 30 giungo. Gli interventi di ampliamento e quelli di

demolizione e ricostruzione prevedono bonus volumetrici in linea con quanto previsto dal Dl del Governo. Il PC si applica solo sugli immobili esistenti prima del 31 marzo 2009.
Per quel che riguarda le case abusive in seguito oggetto di sanatoria, la cubatura condonata può essere computata ai fini di calcolare la cubatura complessiva, ma deve essere detratta dal computo dell'ampliamento. Non devono essere detratte se si tratta di volumetrie sanate per semplice cambio di destinazione d'uso.
Sul fronte energetico, gli ampliamenti sono vincolati al miglioramento degli standard fissato nel Dlgs 192/2005 che recepisce la direttiva europea 91/2002 sul rendimento energetico in edilizia. Nel caso di demolizione e ricostruzione, vige invece l'obbligo di rispettare la Legge regionale sull'Abitare sostenibile (13/2008) che fissa parametri precisi.
Il PC pugliese non si applica ai centri storici, nelle zone in cui il piano regolatore consente solo "manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro", agli immobili storici e vincolati in zone extra centro storico, nelle zone a vincolo paesaggistico, nei parchi, nelle aree a rischio sismico e idrogeologico e in tutte le aree che le leggi regionali, statali e comunitarie definiscono "protette".
I Comuni possono intervenire entro 60 giorni escludendo alcune aree dall'applicazione della normativa o perimetrando ambiti in cui gli interventi devono essere subordinati a specifiche condizioni.

REGIONE MARCHE

Promossa!

– Esclusione di centri storici, parchi e aree vincolate

- Controlli semestrali pagati con i diritti di segreteria

Bocciata!

– Estensione anche per gli edifici non residenziali e a destinazione agricola

La Giunta delle Marche ha licenziato il Ddl il 29 giugno. Il provvedimento prevede l'estensione del bonus volumetrico del 20% anche per gli edifici non residenziali e per quelli a vocazione agricola (se costruiti prima del 1950 le modifiche non devono però alterare la tipologia edilizia e le caratteristiche architettoniche degli immobili), del 35% nel caso di demolizione e ricostruzione, ma non si può superare il limite di 300 mq di superficie aggiunta.
I bonus volumetrici sono subordinati al miglioramento delle performances energetiche e all'uso delle rinnovabili, nonché all'applicazione delle tecniche antisismiche. Gli interventi sono vincolati al rispetto degli Standard del D.lgs 192/2005 e del Protocollo Itaca Marche. E' contemplato un extra bonus per gli edifici pubblici o di pubblica utilità: in questo caso le percentuali volumetriche salgono al 30% (per ampliamento) e al 40% (per demolizione e ricostruzione). I bonus per interventi su uno stesso immobile non sono cumulabili. E la legge vale per gli edifici ultimati entro il 1 febbraio 2007.
Sono esclusi dall'applicazione della legge: i centri storici (zone A), le aree definite "a tutela integrale" dai piani regolatori, le aree a rischio esondazione o dissesto individuate dal Piano di bacino regionale, le zone A, B e C dei parchi, le aree in edificabili, gli edifici abusivi anche parzialmente, gli edifici storici e restaurati, gli immobili che ricadono in piani di edilizia pubblica o convenzionata per cui non siano state collaudate le opere di urbanizzazione. Non è possibile derogare alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.
Per le istruttorie relative agli interventi, i Comuni possono prevedere il pagamento dei diritti di segreteria aumentati fino al 100% (soldi in cassa utili per fare i controlli, fatti da Regione e Comune ogni sei mesi fino a 5 anni dopo la data di fine lavori). I Comuni hanno 90 giorni di tempo per limitare – con motivazione - l'applicabilità della legge.

REGIONE BASILICATA

Promossa!

– Esclusione di centri storici, zone 1 dei parchi e aree vincolate

–Vincolo energetico

Bocciata!

-Valido anche per i condomini

-La validità è estesa fino a 24 mesi dopo l'entrata in vigore della Legge

Il disegno di legge della Basilicata è ancora all'esame della Giunta. Gli ampliamenti volumetrici sono consentiti fino al 25% se realizzati in conformità alla legge regionale 29/2007.
In caso di demolizioni e ricostruzioni, il bonus volumetrico arriva invece fino al 40% se si adottano tecniche di bioedilizia, si utilizzano energie rinnovabili e se si aumenta il verde di pertinenza del 60%. Basta la Dia, sia per le ristrutturazioni che per le ricostruzioni. Gli interventi possono essere realizzati in deroga agli strumenti urbanistici vigenti. I Comuni possono intervenire entro 60 giorni escludendo alcune aree dall'applicazione della normativa.
Per quanto riguarda il vincolo di miglioramento energetico, si considera necessario il raggiungimento di una riduzione almeno del 20% del fabbisogno dell'immobile. Se si tratta di condomini, ogni unità abitativa può aggiungere un massimo di 40 metri quadrati. Gli edifici residenziali esistenti a seguito degli interventi di ampliamento possono essere suddivisi nuove unità immobiliari di superficie complessiva non inferiore a mq 45. Il provvedimento non si applica nei centri storici, nelle zone 1 destinate a parco e nelle aree vincolate di valore storico architettonico. La disciplina ha una validità temporale di 24 mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

REGIONE LAZIO

Promossa!

– Previsti incentivi alla delocalizzazione da aree vincolate a aree edificabili

-Esclusi centri storici, parchi, aree vincolate

-Vincolo di seguire la normativa regionale sulla bioedilizia

Bocciata!

-Vale anche per gli edifici artigianali

-La validità è estesa fino a 36 mesi dopo l'entrata in vigore della Legge

La Giunta regionale del Lazio ha approvato solo il 16 luglio il Disegno di Legge che recepisce i contenuti dell'accordo con il Governo sul Piano Casa ma che introduce anche modifiche alla normativa urbanistica e che riguarda l'edilizia residenziale pubblica. La normativa prevede l'ampliamento del 20 per cento della cubatura (solo in orizzontale) per gli edifici a destinazione residenziale che non superino i mille metri cubi. L'aumento può arrivare fino a 200 mc o 62,5 mq. Per gli edifici a destinazione residenziale l'aumento può essere del 10 per cento. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione il premio in volumetria è del 35 per cento e vale per edifici a destinazione residenziale per almeno l'80 per cento. Tutte le variazioni potranno essere eseguite semplicemente dopo denuncia di inizio attività (Dia), ma per le demolizioni e ricostruzioni di edifici superiori ai tremila metri cubi sarà necessario avere anche il permesso di costruire. Sono esclusi dagli interventi gli edifici in aree vincolate, parchi, fasce di rispetto delle aree costiere e dei laghi. La norma prevede di vincolare gli interventi ai contenuti della Legge Regionale sulla bioedilizia (la 6/08) e del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192. I comuni, entro e non oltre 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, possono individuare ambiti del proprio strumento urbanistico nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere urbanistico e architettonico, limitare o escludere gli interventi previsti nel presente articolo. La realizzazione degli interventi è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero al loro adeguamento, in relazione al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile

degli edifici esistenti, nonché dei parcheggi pertinenziali, e alla predisposizione del fascicolo del fabbricato.
Il disegno di Legge prevede inoltre di introdurre incentivi alla demolizione e ricostruzione per creare alloggi di edilizia residenziale pubblica e la delocalizzazione di edifici in aree vincolate. In particolare può arrivare al 40% il premio in cubatura per gli interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano la creazione di alloggi a canone concordato (almeno il 25% degli alloggi deve essere dedicato). E un premio per gli interventi di delocalizzazione di edifici in aree vincolate pari a +50% che può arrivare a +60% nel caso di edifici sul litorale a condizione che la nuova destinazione sia turistico-alberghiera con durata non inferiore ai 20 anni. I comuni individuano, con deliberazione del Consiglio comunale, gli ambiti destinati al ripristino ambientale e quelli destinati ad accogliere gli interventi di ricostruzione con riferimento allo strumento urbanistico vigente, individuando questi ultimi prioritariamente nelle zone B di cui al d.m. 1444/1968, e con esclusione dei centri storici e delle zone a destinazione agricola
I provvedimenti del PC del Lazio restano in vigore per 36 mesi.

REGIONE LIGURIA

Promossa!

– Divieto assoluto per gli edifici abusivi, anche se condonati
- Esclusione di centri storici e aree vincolate

Bocciata!

- Ampliamenti fino al 50%
- Non esclude tutti i Parchi
- La validità è estesa fino a 24 mesi dopo l'entrata in vigore della Legge

Il Ddl ligure, licenziato dalla Giunta regionale il 10 luglio, prevede la possibilità di ampliare fino al 30% gli edifici – solo residenziali e destinati ad uso socio-assistenziale - sotto i 200 metri cubi. Il bonus volumetrico scende al 20% per gli immobili tra i 200 e i 500 metri cubi e si riduce al 10% per quelli fino a 1000 metri cubi (per la parte eccedente i 500 mc). Ma si può arrivare a un ampliamento del 50%, cumulando anche il 10% concesso se si interviene con tecniche antisismiche ed efficienza energetica, il 5% per il miglioramento architettonico e l'uso di materiali locali, il 5% per l'uso dell'ardesia per la copertura dell'intero edificio. Il bonus in casi di demolizione e ricostruzione resta di norma al 35% come previsto dalle linee guida nazionali.
Si può beneficiare del Piano a condizione di raggiungere i requisiti minimi di rendimento energetico degli edifici di cui alla legge regionale 29 maggio 2007, n. 22 e s.m. (Norme in materia di energia) ed al DPR, 2.4.2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma1, lettere a)e b) del Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia).
Il provvedimento non si applica agli edifici abusivi, anche se condonati, alle aree a rischio idrogeologico, ai centri storici, alle aree demaniali e agli edifici sottoposti a vincolo architettonico. Sono invece inclusi i parchi della regione, fatti salvi quello delle Cinque Terre e il Parco di Portofino. Nei Comuni costieri l'aumento dei volumi sarà possibile solo nelle zone non protette dai piani paesistici. I Comuni possono intervenire entro 60 giorni escludendo alcune aree dall'applicazione della normativa. Il Piano Casa della Liguria ha validità di 24 mesi.

REGIONE CAMPANIA

Promossa!

- Esclusi centri storici, parchi, aree a vincolo
- Obbligo di certificato antisismico

Bocciata!

–Generiche indicazioni energetiche
- Possibilità di costruire nuovi alloggi nelle aree ex-industriali
- Per il recupero di case Iacp bonus del 50% alle imprese
Il Ddl campano, approvato dalla Giunta il 28 maggio, si attiene alle linee guida del Governo per quanto riguarda gli ampliamenti: bonus del 20% per le villette mono e bifamiliari e del 35% per demolizioni e ricostruzioni. Non si applica nei centri storici, nei parchi e nelle aree sottoposte a vincolo.
Il Piano prevede però un capitolo dedicato alla "riqualificazione delle aree urbane degradate", in cui sostanzialmente si consente - in deroga ai piani regolatori - edificazione residenziale nuova di zecca. Nelle aree industriali dismesse è prevista la costruzione di alloggi, previo ovviamente il cambio di destinazione d'uso. In cambio il concessionario deve destinare il 20% del valore creato all'housing sociale. Mentre sulle case Iacp site in aree degradate sarà possibile operare interventi di demolizione e ricostruzione con pari volumetrie, ma alle imprese costruttrici sarà accordato un bonus volumetrico del 50% per costruire nuovi alloggi da immettere sul mercato.
Obiettivo della giunta campana è quello di utilizzare il PC come strumento per nuova edilizia residenziale per i ceti disagiati (dato stimato in 300 mila unità): una ipotesi però che senza una attenta politica di indirizzo e pianificazione urbanisticarischia di aggiungere cemento "legale" in aree già densamente costruite e periferie degradate. Il provvedimento contempla infine l'obbligatorietà di una sorta di "certificato antisismico": i proprietari per avere l'autorizzazione ad ampliare gli immobili dovranno aprire un fascicolo del fabbricato che ne attesta stato e interventi edilizi subiti. Nel settembre del 2008 era già stato approvato il Piano territoriale regionale che prevede aumenti di cubature fino al 30% vincolati a bioedilizia e housing sociale.

REGIONE MOLISE

Bocciata!
– Generiche indicazioni energetiche
- Per le demolizioni, con tecniche antisismiche, il bonus arriva al 50%
- Si applica a tutti gli edifici
- Prevede il cambio di destinazione d'uso
La giunta ha varato il Pdl che ora è all'esame del Consiglio regionale. Il provvedimento prevede la possibilità di estendere gli ampliamenti anche a edifici non residenziali e di ottenere il cambio di destinazione d'uso. Il bonus del 35% per interventi di demolizione e ricostruzione arriva al 50% se si rispettano le norme antisismiche.
E' prevista una serie di semplificazioni burocratiche per le procedure di autorizzazione in deroga ai regolamenti comunali, mentre gli oneri di urbanizzazione saranno ridotti del 50% per la prima casa, del 20% per la ricostruzione e del 80% per l'ampliamento. Nel testo non sarebbero specificate categorie di edifici esclusi dagli interventi e date di fabbricazione come riferimento per l'applicazione della Legge. I Comuni possono intervenire entro 90 giorni escludendo alcune aree dall'applicazione della normativa.

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

Bocciata!
–Validità senza termine
–Liberi gli ampliamenti fino al 10%, nessun pagamento di oneri per quelli fino al 20%
–Generica indicazione energetica premiata con incentivi fiscali
-Vale in tutte le aree senza esclusione
-Opzionali, ma incentivati, gli interventi energetici

Il Piano Casa in Friuli Venezia Giulia è attualmente all'esame del Consiglio Regionale, è contenuto all'interno di una legge che ridefinisce le procedure edilizie. Prevede, unico finora, la liberalizzazione degli ampliamenti fino al 10% per i quali non occorre nemmeno la Dichiarazione di inizio attività. Serve la Dia invece per gli interventi fino al 20%, per cui però è previsto l'annullamento degli oneri di urbanizzazione. Si può intervenire anche nei centri storici dove è ammesso il recupero dei sottotetti. Ampliamenti fino al 35% sono consentiti nelle zone periferiche, dove si può alzare la variazione della pendenza di falda ed è consentita l'apertura di lucernari, finestre e abbaini. In questo caso la Dia non basta, ma serve la concessione edilizia.
Esiste già una legge regionale, la 12/2008, che considera "attività edilizia libera" la realizzazione di alcune volumetrie di pertinenza entro i 20 mq e i 20 mc. Il miglioramento energetico non è un criterio vincolante, ma viene incentivato con finanziamento del 50% delle spese di ristrutturazione fino a un massimo di 10 mila euro. I Comuni hanno 60 giorni di tempo per dissentire, altrimenti l'intervento è legittimo. Non sono previsti limiti temporali, tanto che si vorrebbe adottare un Codice dell'edilizia che renda permanenti i bonus volumetrici.

REGIONE SICILIA

Promossa!

– Previsti incentivi alla delocalizzazione da aree vincolate a aree edificabili

Bocciata!

– L'ampliamento può arrivare fino al 45%, al 90% se si cumula con il vicino

- Vale anche nei centri storici e per i condomini

– L'efficienza energetica è solo un optional che garantisce un extrabonus del 5%

– Previsti sconti sugli oneri concessori

Il Ddl siciliano, predisposto con ampio anticipo, è rimasto fermo a causa della crisi che ha portato alla formazione di un nuovo Governo regionale.
Un provvedimento tra i più permissivi, in cui il 20% di bonus volumetrico per gli interventi di ampliamento sale al 25% per gli edifici a uso abitativo non superiori a 500 mc, per quelli dai 500 ai 1000 mc è addirittura previsto un ulteriore 15% sulla parte eccedente i 500 mc. E se c'è l'impiego, del tutto facoltativo, di fonti rinnovabili si può aggiungere un altro 5%. Insomma, si può così arrivare a un ampliamento totale del 45%, che se si cumula con quello del vicino arriva al 90%.
Sono previsti ampliamenti e sopraelevazioni anche nei centri storici e negli edifici plurifamiliari. Addirittura sembra che gli ampliamenti siano consentiti nei condomini "fino a un volume lordo massimo di 200 mc per unità immobiliare destinata a uso abitativo", ossia per appartamento.
La demolizione e ricostruzione, con bonus volumetrico del 35%, è vincolata a un non meglio definito miglioramento energetico.
Il piano siciliano, unica nota positiva, prevede anche la delocalizzazione di edifici che ricadono in aree (divenute in seguito) non edificabili con un bonus volumetrico del 30% del demolito. Chi ha un immobile in queste zone può demolire e ricostruire in altra area di sua comprovata proprietà che sia edificabile secondo le norme urbanistiche. Tale possibilità è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e al pagamento degli oneri di urbanizzazione. Vale in particolare per edifici sul demanio marittimo, in aree a rischio idrogeologico o di pregio paesaggistico.
Il PC non si applica ad aree in cui vige il vincolo di inedificabilità assoluta, ossia alle zone A di parchi e aree protette e ai siti archeologici, sugli immobili costruiti sul demanio, fatta salva la possibilità della delocalizzazione.
Per quanto riguarda altre aree sottoposte a vincolo, deve esserci il nulla osta delle autorità preposte alla tutela dei vincoli che, se negato, deve essere motivato da incompatibilità con l'interesse della tutela. Il nulla osta deve pervenire entro 30 giorni dalla richiesta e vale il principio del silenzio-assenso. Anche la soprintendenza ha 30 giorni per pronunciarsi nei casi di sua competenza, come per i centri storici e gli edifici d'epoca. Sono sempre trenta i giorni di tempo dalla ricezione della

Dia, infine, per i Comuni che intendano imporre modalità costruttive tecnico-estetiche particolari.
In caso di demolizione e ricostruzione gli oneri concessori sono calcolati al 20% sulla parte ricostruita con la stessa volumetria e all'80% sul volume aggiunto. Ridotti del 50% in caso di prima-casa e in casi di delocalizzazione. Se si amplia un immobile in zona già dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nessun onere è dovuto. Bioedilizia e efficienza energetica possono – a discrezione dei Comuni – garantire ulteriori sconti.
N.B. Esistono 2 Ddl: uno della Giunta e uno della maggioranza *(quello del Consiglio presentato il 19 marzo - quindi prima delle modifiche dell'intesa Governo-Regioni - prevedeva il 20% e il 30% di bonus, il limite del 1989 per la demolizione, e l'extra cubatura per tettoie e pensiline per sostenere impianti rinnovabili. Per il resto non si discosta molto).*

REGIONE VALLE D'AOSTA

Bocciata!
- Vale anche per edifici non residenziali
- Ampliamenti fino al 40% per gli alberghi
– Validità oltre i 18 mesi previsti dal decreto del Governo
A fine giugno la giunta ha portato in consiglio un Ddl che prevedeva la possibilità di incrementi volumetrici del 20%**,** rispetto agli indici di edificabilità, percentuale che arriva al 40% per gli alberghi, e del 35% nel caso di demolizione e ricostruzione degli edifici, a condizione che "si utilizzino criteri e tecniche di edilizia sostenibile, fonti di energia rinnovabile o misure di risparmio delle risorse energetiche o idriche".
Gli immobili destinati ad attività produttive**,** artigianali o commerciali potranno essere ulteriormente ingranditi (fino al 45% degli indici urbanistici di zona), "qualora si ricorra a programmi integrati, a intese ed a concertazioni promossi dai Comuni. Sono esclusi dalle deroghe le aree di inedificabilità assoluta, gli edifici abusivi e con particolari vincoli. Non sono previsti limiti temporali alla validità del provvedimento.

3) Regioni senza un testo presentato

REGIONE SARDEGNA

Il Disegno di Legge che la Giunta sarda si appresta a licenziare farebbe valere gli ampliamenti volumetrici anche per imprese e alberghi, capannoni e stabilimenti, a patto di ricorrere a tecniche di bioedilizia e risparmio energetico. L'obiettivo è quello di incentivare la riqualificazione delle strutture alberghiere. Sarebbero comunque escluse aree di interesse idrogeologico, aree archeologiche, parchi e centri storici. La Regione ha annunciato tutele particolari per le coste e i centri storici: c'è l'ipotesi della delocalizzazione con premi in cubature per chi demolisce e ricostruisce allontanandosi dalla costa.
Ha deciso di far valere lo status di Regione autonoma per svincolarsi dalle scadenze e di integrare il PC nella revisione del piano paesistico della giunta Soru.

REGIONE CALABRIA

Aspettano il Dl del governo

PROVINCIA DI TRENTO

La Provincia autonoma di Trento ha competenza esclusiva in materia urbanistica e ha deciso di non prendere alcun provvedimento legato al PC, rivendicando la propria autonomia legislativa.

Attualmente le ristrutturazioni edilizie godono di incentivi finanziari e l'entità delle cubature ammesse è decisa dai Comuni.