

DI Sviluppo, operativa in poche regioni la riqualificazione urbana **Puglia prima ad aver attuato le misure per il recupero delle aree degradate,** **misure intrecciate con le proroghe del Piano Casa** *(di Paola Mammarella)*

13/09/2011 - È scaduto il primo termine per l'adeguamento delle Regioni al decreto sviluppo. Come stabilito dalla legge di conversione, dovevano essere approvate entro lunedì 12 settembre specifiche disposizioni regionali per la razionalizzazione del patrimonio edilizio e la riqualificazione delle aree urbane degradate.

Al momento solo alcune regioni hanno varato specifiche normative, che in alcuni casi si ricollegano alle misure del Piano Casa, riviste e prorogate all'insegna della semplificazione.

Puglia

È stata la Puglia a recepire per prima gli indirizzi del decreto sviluppo. La Legge Regionale 21/2011, oltre a prorogare le misure di ampliamento volumetrico previste dal Piano Casa al 31 dicembre 2012, ha introdotto norme sulla rigenerazione urbana che modificano la Lr 21/2008.

Sia che per gli edifici residenziali che per quelli a destinazione diversa, sono i Comuni a individuare gli ambiti territoriali dove consentire gli interventi.

Nel **settore residenziale** sono ammesse demolizioni e ricostruzioni con premio del 10%. È riconosciuto un ampliamento ulteriore 10% se l'intervento rientra in un piano di rigenerazione urbana, del 5% se il 20% della volumetria è destinato ad edilizia residenziale, del 5% se l'edificio raggiunge il punteggio 4 previsto dalla Lr 13/2008 e ancora del 5% se l'opera è realizzata in seguito a un concorso di progettazione. Anche ove ricorrano tutte le condizioni, l'ampliamento non può superare il 25%.

Gli edifici **non residenziali** possono essere sostituiti con un ampliamento del 5%. La norma riconosce una percentuale aggiuntiva del 10% se l'intervento rientra in un piano di rigenerazione e del 5% se viene dimezzato il fabbisogno energetico. L'ampliamento non può comunque superare il 25%.

I lavori possono essere effettuati con Dia. Sono consentite operazioni in variante se i Comuni hanno individuato le aree per la delocalizzazione.

Toscana

Al secondo posto tra le regioni più veloci nell'applicazione del DI sviluppo, la Toscana ha semplificato le norme sulla rigenerazione urbana con la Lr 40/2011. Oltre a chiarire la sostituzione della Dia con la Scia e a introdurre specifici riferimenti al silenzio assenso per il permesso di costruire, la norma proroga il Piano Casa del 2009 fino al 31 dicembre 2011.

È inoltre previsto che i Comuni possano predisporre una ricognizione delle aree per l'individuazione di condizioni di degrado. Successivamente, gli aventi diritto potranno presentare progetti sulla base di concorsi ad avviso pubblico. Gli ampliamenti non possono superare il 35% della superficie utile lorda. Sugli edifici industriali e artigianali è consentita la sostituzione con ampliamento fino al 20% della superficie utile lorda.

Lazio

La Legge regionale 10/2011, che proroga al 2015 gli interventi del Piano Casa, prevede incentivi considerevoli per la delocalizzazione, con ampliamenti del 75% per lo spostamento degli edifici dalle aree da riqualificare e del 150% dalle fasce di rispetto costiere.

In base alla norma, i privati demoliscono a proprie spese gli edifici e stipulano col comune una convenzione per la cessione a titolo gratuito. In cambio acquisiscono diritti edificatori aggiuntivi e la possibilità di trasferire le volumetrie in altre aree.

Umbria

Ultima per l'attuazione delle misure per la riqualificazione è la legge regionale dell'Umbria, di cui si attende la pubblicazione.

La legge per la semplificazione amministrativa e normativa abbraccia diversi aspetti. Tra questi spiccano i chiarimenti sul permesso di costruire con silenzio assenso e i premi volumetrici abbinati al recupero e alla riqualificazione urbana. Secondo la legge, le aree degradate in cui incentivare la delocalizzazione devono essere individuate con delibera del Consiglio comunale sulla base di obiettivi di interesse pubblico ai quali sono chiamati a partecipare anche i privati.

Nelle Regioni a statuto ordinario che entro metà novembre non abbiano ancora approvato norme ad-hoc, saranno immediatamente applicabili le misure del Dl sviluppo. Gli edifici residenziali potranno quindi essere ampliati fino al 20% della volumetria esistente, mentre quelli a destinazione diversa fino al 10%.

(riproduzione riservata)