

Lavori di recupero. Raffica di proroghe di fine anno per il bonus cubature partito nel 2009

# Nel 2015 il piano casa resta attivo in 16 Regioni

## Possibilità scaduta in Lombardia, Emilia Romagna e Sardegna

PAGINA A CURA DI  
**Silvio Rezzonico**  
**Maria Chiara Voci**

■ Ancora un anno. In qualche Regione, ancora due. Il piano casa sugli ampliamenti edilizi e le ricostruzioni - opportunità lanciata nel 2008 dall'allora Governo Berlusconi e applicata attraverso leggi territoriali - continua a vivere quasi ovunque in Italia.

Rispetto al passato, la volontà di proroga appare più stanca. Il provvedimento, pensato come una misura a tempo per una durata di 36 mesi, sta iniziando a perdere colpi. Complice anche la totale assenza (con poche eccezioni, fra cui il Veneto) di un monitoraggio puntuale sugli effetti che le misure hanno avuto, per le famiglie che hanno ricavato dalla propria casa una stanza in più e per il rilancio del settore edile. Perplexità e critiche a parte, le leggi però sono in massima parte ancora vigenti. Mentre in alcune Regioni il piano casa è diventato permanente.

### Le proroghe

La raffica di proroghe, nelle regioni in cui la norma era in scadenza a dicembre, si è consumata come sempre al fotofinish, negli ultimi giorni di dicembre, e nello scorcio di gennaio con articoli all'interno di provvedimenti omnibus o finanziarie. Pochi gli emenda-

menti ai testi originali: alcuni ritocchi hanno riguardato le leggi di Marche e Puglia. Non ovunque si è riuscito a garantire il rispetto dei tempi: in Calabria e Basilicata, ad esempio, il via libera alla dilazione della norma è slittato ai primi giorni di gennaio, anche se formalmente le leggi sono scadute lo scorso 31 dicembre. In Piemonte, era annunciato uno slittamento di due anni: alla fine però si è ridotto a uno.

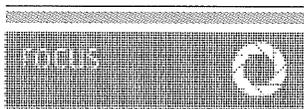
C'è poi chi ha deciso di concludere l'esperienza. Come Sardegna e Umbria, che hanno deciso di sostituire il piano casa (scaduto rispettivamente il 29 novembre e il 31 dicembre) con provvedimenti stabili e, nel caso dell'isola, meglio mirati (almeno così nelle intenzioni) al territorio. Oppure come l'Emilia Romagna, che ha fatto morire il piano casa dopo la prima edizione, o la Lombardia, che si è tirata indietro a fine 2013, lasciando alla legge urbanistica il compito di regolare i bonus.

Fra le prime a muoversi c'è stata quest'anno la Sicilia, che, con la legge 21/2014 di assestamento di bilancio, ha allungato al 31 dicembre 2015 la scadenza per seguire interventi di ampliamento volumetrico e sostituzione edilizia degli edifici.

A dicembre è poi arrivato il semaforo verde della Puglia, che con la legge 49/2014 ha fatto slittare di 365 giorni la data ultima per la presentazione delle Dia e dei permessi di costruire. Il provvedimento ha introdotto inoltre qualche novità. Il precedente limite volumetrico di ampliamento degli edifici residenziali era al 20% della volumetria complessiva esistente del fabbricato, con un limite di 200 mc

ora portato a 300. Inoltre il campo di applicazione è stato allargato agli immobili non residenziali, con volumetria prima dei lavori inferiore o pari a 500 mc.

Sono infine arrivate in corsa (e senza modifiche ai testi) i via libera di Abruzzo, Toscana, Piemonte e Calabria. Nelle Marche, è stata inserita qualche novità per il recupero dei sottotetti e la possibilità di frazionare le unità immobiliari esistenti



## Quando il premio è senza scadenza

Dopo l'esperienza pilota della Valle d'Aosta altre due Regioni hanno reso stabile il piano casa.

L'Umbria, prima ha reso permanenti le possibilità concesse per le demolizioni e ricostruzioni degli edifici, e ora ha inglobato il piano casa nel Testo unico di governo del territorio, senza più scadenze.

Analoga la strada imboccata dalla Sardegna, con il Ddl 130/2014 previsto in Aula a marzo. Con numerose novità: ad esempio la possibilità di aumentare i volumi esistenti fino al 30% in presenza di un Puc.

La Lombardia ha varato a fine 2014 una legge per la riqualificazione edilizia e per porre un argine al consumo di suolo a favore del rilancio del costruito. Anche il Lazio pensa a una riforma a regime sulla rigenerazione urbana.

in seguito all'ampliamento di cubatura.

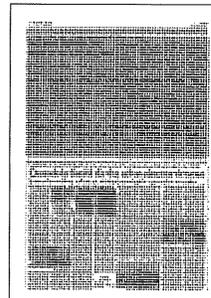
### Il caso Lazio

Dopo anni di edizioni "impossibili" da applicare e oggetto di successive impugnazioni, il Lazio ha appena riscritto totalmente la legge. Il nuovo piano prevede, oggi, per gli immobili residenziali un bonus del 20% dell'esistente fino a un massimo di 70 metri cubi. Per i fabbricati produttivi e artigianali e quelli a destinazione ricettiva il bonus sale al 25% fino a un tetto di 500 metri cubi. Per le demolizioni e ricostruzioni, il premio volumetrico è al 35%: se l'immobile non è residenziale, si può ampliare fino a 350 metri cubi. A patto, però e in tutti i casi, che venga raggiunta la classe energetica A. Non solo: in caso di ristrutturazione o sostituzione con cambio di destinazione d'uso, a fronte di un premio del 30% concesso, viene richiesta la restituzione di un 30% (calcolato in questo caso sulla volumetria già maggiorata dal bonus) da destinare a housing sociale.

### Il bilancio

Ad oggi su 21 Regioni e Province autonome, il piano casa vero e proprio è ancora attivo in 16 territori. In altri tre territori la legge è scaduta (definitivamente o in attesa di sostituirla). Mentre in Umbria è stata incorporata nel testo unico sul governo del territorio e in Provincia di Trento, dove non è mai formalmente partita, è comunque operativa una legge che concede incentivi volumetrici a chi ristruttura (anche in questo caso è stata appena prorogata per il 2015).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Il calendario aggiornato

### 01 | ABRUZZO

Il termine per la presentazione delle domande è stato posticipato di un anno con la legge regionale del 29 dicembre 2014, n. 49. Invariati i bonus per gli ampliamenti e le demolizioni e ricostruzioni.  
*Legge regionale 19 agosto 2009, n. 16*  
Scadenza: **31 dicembre 2015**

### 02 | BASILICATA

La proroga è approvata a inizio gennaio 2014 all'interno del collegato alla manovra finanziaria 2015, in via di pubblicazione sul Bollettino regionale  
*Legge regionale 7 agosto 2009, n. 25*  
Scadenza: **31 dicembre 2015**

### 03 | CALABRIA

La proroga di due anni della legge per il miglioramento del patrimonio edilizio residenziale è stata votata dal Consiglio regionale a gennaio (lr 4/2015), alla ripresa delle attività. Il piano casa non è stato modificato nei contenuti  
*Legge regionale 11 agosto 2010, n. 21*  
Scadenza: **31 dicembre 2016**

### 04 | CAMPANIA

L'ultima proroga alla legge sul piano casa era stata votata, in Campania, a fine 2013 con la lr 2/2014  
*Legge regionale del 28 dicembre 2009, n. 19*  
Scadenza: **10 gennaio 2016**

### 05 | EMILIA ROMAGNA

La Regione non ha mai rinnovato, dopo la prima scadenza, il piano casa  
*Legge regionale 6 luglio 2009, n. 6*  
Scaduto (31 dicembre 2010)

### 06 | FRIULI VENEZIA GIULIA

Il piano casa è stato inizialmente prorogato (nel 2010) a cinque anni. La proroga, nel 2013, è stata portata a otto anni (lr 5/2013).  
*Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19*  
Scadenza: **19 novembre 2017**

### 07 | LAZIO

Oltre alla proroga, la legge regionale 11 novembre 2014, n. 10 ha completamente riscritto il piano casa. Ad esempio sui piani attuativi. Eliminata la possibilità, su un singolo intervento, di avere il 10% in più del volume dell'intero piano attuativo. Ora il premio concesso consiste nella sola possibilità di cambiare l'uso: per ogni piano attuativo, inoltre, scatta l'obbligo di cedere il 10% del realizzato per edilizia a canone calmierato  
*Legge regionale 11 agosto 2009, n. 21*  
Scadenza: **31 gennaio 2017**

### 08 | LIGURIA

Il piano casa è stato prorogato di due anni con la legge regionale 8 aprile 2013, n. 5 che non è intervenuta con modifiche sostanziali  
*Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19*  
Scadenza: **20 giugno 2015**

### 09 | LOMBARDIA

Conclusa la normativa speciale sul piano casa ora la Regione fa valere le possibilità già previste, per gli ampliamenti, nella propria legge urbanistica.  
*Legge regionale 13 marzo 2012, n. 4*  
Scaduto (31 dicembre 2013)

### 10 | MARCHE

In aggiunta allo slittamento dei termini, la nuova disciplina (lr 33/2014) prevede il recupero e la trasformazione dei sottotetti; la possibilità di frazionare le unità immobiliari in seguito all'ampliamento di cubatura  
*Legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22*  
Scadenza: **31 dicembre 2016**

### 11 | MOLISE

L'ultima proroga del piano casa, con effetto biennale, risale al dicembre del 2013 (lr 24/2013)  
*Legge regionale 11 dicembre 2009, n. 30*  
Scadenza: **31 dicembre 2015**

### 12 | PIEMONTE

La proroga è arrivata, anche se

all'ultimo era stata stralciata dalla Finanziaria. La Giunta Chiamparino aveva annunciato un rinnovo biennale. Tuttavia al momento i termini sono stati prolungati con la lr 24/2014, solo di un anno  
*Legge regionale 14 luglio 2009, n. 20*  
Scadenza: **31 dicembre 2015**

### 13 | PUGLIA

Oltre alla proroga, sono state approvate anche alcune novità con la lr 49/2014. Il bonus del 20% di ampliamento rispetto alla volumetria esistente è applicabile fino a 300 mc in più (anziché 200 mc). Gli incrementi si applicano anche agli immobili non residenziali con volumetria esistente prima dei lavori inferiore o pari a 500 mc.  
*Legge regionale 30 luglio 2009, n. 14*  
Scadenza: **31 dicembre 2015**

### 14 | SARDEGNA

La Regione ha lasciato scadere i termini del piano casa e ha approvato (al momento solo in Commissione) una nuova legge (ddl 30/2014) che riordina le possibilità di intervento per migliorare il costruito. La norma dovrebbe arrivare in aula entro marzo.  
*Legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4*  
Scaduto (29 novembre 2014)

### 15 | SICILIA

Con la legge di assestamento di bilancio (lr 12 agosto 2014, n. 21), la Regione è intervenuta sull'articolo 6 della Lr 6/2010. Gli interessati dovranno presentare la Denuncia di inizio attività (Dia) o richiedere il permesso di costruire entro il 31 dicembre 2015.  
*Legge regionale 9 maggio 2012, n. 26*  
Scadenza: **31 dicembre 2015**

### 16 | TOSCANA

Con l'approvazione della legge finanziaria per l'anno 2015 (lr 1/2015) la Toscana ha allungato di un anno la data ultima per la

presentazione delle Scia edilizie  
*Legge regionale 8 maggio 2009, n. 24*  
Scadenza: **31 dicembre 2015**

### 17 | UMBRIA

In questa regione il piano casa è stato integrato nel nuovo testo unico per il Governo del territorio, approvato dal Consiglio regionale l'8 di gennaio e in attesa di pubblicazione sul Bur. Gli interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione (conservati praticamente intatti rispetto all'ultima versione del piano casa) sono così diventati norma stabile  
*Legge votata l'8 gennaio 2015, in attesa di pubblicazione sul Bur*  
Scadenza: **nessuna**

### 18 | VALLE D'AOSTA

Fin dalla prima versione questa Regione ha formulato una legge a regime per il rilancio del costruito, senza fissare scadenze  
*Legge regionale 4 agosto 2009, n. 4*  
Scadenza: **nessuna**

### 19 | VENETO

L'ultima riformulazione del piano casa (lr 32/2013), che ha fissato la scadenza al 2017, è stata duramente criticata, al punto che la Regione è intervenuta con una circolare esplicativa  
*Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14*  
Scadenza: **10 maggio 2017**

### 20 | PROV. BOLZANO

Non è stato fissato un termine ai provvedimenti per il rilancio del costruito  
*Legge provinciale 9 aprile 2009, n. 1*  
Scadenza: **nessuna**

### 21 | PROV. TRENTO

L'accordo sul piano casa non è mai stato recepito. Misure per il rilancio dell'edilizia sono già contenute nella Lp 1/2008 prorogata di un anno con l'approvazione della finanziaria (Lp 14/2014)  
*Legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1*  
Scadenza: **31 dicembre 2015**