

LE REGOLE LOCALI

Ampliare stanze, cantine e sottotetti con l'aiuto delle Regioni

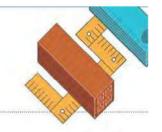
Raffaele Lungarella e Valeria Uva 🕨 pagina 4

Le opere edilizie nei territori

Al Sud possibili tutti gli interventi - Aumenti di cubatura stabili in cinque realtà - Riutilizzo spazi interni senza limitazioni

Lavori in casa nel 2018

LO SPECIALE DEL LUNEDÌ



Stanze, cantine e sottotetti: la Regione aiuta il recupero

La mappa degli ampliamenti possibili quest'anno

Raffaele Lungarella Valeria Uva

La manovra 2018 ha rilanciato i bonus fiscali per i lavori in casa, ma la possibilità di intervenire e soprattutto di recuperare spazio in più nella propria abitazione varia da Regione a Regione, in base alledisciplinelocali. Dal2009 (annodel «piano casa») in poi, le normative locali hanno infatti concesso la possibilità di ampliare gli spazi esistenti, sia con la classica "stanza in più" (il piano casa, appunto) sia con il recupero di locali prima non abitabili quali sottotettie seminterrati. Lavorie diliziche -quando non si tratta di nuove costruzioni - possono usufruire delle detrazioni fiscali prorogate anche quest'anno.

Di fatto nelle Regioni il recupero di spazi abitativi è affidato a un mix di tre leggi: piano casa per gli ampliamenti, recupero dei sottotetti e riutilizzo dei seminterrati.

Norme variamente combinatetraloro e con scadenze diverse (si veda il quadro completo nelle schede a fianco), Anche nel 2018 in sette Regioni (di cui sei nel Mezzogiorno) la possibilità di recupero è al massimo; oltre all'ampliamento e alla demolizione-ricostruzione con cubature in più si puo in contemporanea ricavare spazio anche dal sottotetto o dal seminterrato o interrato. Al Sud questo è possibile in Basilicata, Calabria, Molise, Puglia, Sicilia e Sardegna. Al Nord soltanto in Friuli Venezia Giulia.

Nelle altre Regioni sono comunque possibili almeno uno o due di questi interventi. Vediamo come nel dettaglio.

Il piano casa

Questa possibilità è oggi preclusa solo in Lombardia ed Emilia Romagna. Mentre è a scadenza ravvicinata in Piemonte (30 giugno).

In Molise il piano è stato prorogato di tre anni, fino alla fine del 2020, mentre in Campania scade alla fine del 2019 e in Sardegna a giugno dello stesso anno.

Ipremi sono diventati permanenti in cinque Regioni, oltre alle province di Bolzano e Trento: Valle d'Aosta, Liguria, Umbria, Friuli Venezia Giulia e Lazio. In realtà queste ultime due Regioni non hanno decretato il fine piano mai, ma reso permanente la concessione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto a quelli previsti dai Prg per gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia.

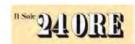
Nel caso del Lazio il veicolo è

stata la legge regionale (7/2017) sulla rigenerazione urbana, che prevede un premio del 20% del volume per gli ampliamenti con miglioramento sismico ed efficientamento energetico. Operazione analoga in Friuli Venezia Giulia, con l'aggiunta di un ulteriore articolo al Codice regionale dell'edilizia.

Ma le possibilità di accesso al piano casa non sono ovunque le stesse: molto dipende dalla data entro cui gli immobili devono ri-

sultare esistenti. In qualche caso il confine fissato in origine non è mai stato spostato in avanti. Così ad esempio in Toscana la data limite di costruzione è rimasta quella del 31 marzo 2009; l'Umbrianon ha aggiornato la data del 22 novembre 2011 e il Piemonte non ha rivisto quella del 31 luglio 2009. In questi tre casi, quindi, le abitazioni più re-





centinonpossonoessereampliate.

Al contrario, altre hanno progressivamente aggiornato la data di esistenza degli edifici. In Sicilia possono essere ampliati gli edifici ultimati entro il 2015 e in Veneto quelli costruiti entro il 31 ottobre 2013. Il Molise prevede premi volumetrici anche per gli edifici ancora in corso di costruzione che al 2014 avevano completato le strutture portanti; in Puglia il piano si applica addirittura agli edifici esistenti al primo agosto 2017.

I sottotetti e i seminterrati

Quasi tutte le Regioni si sono dotate di leggi per regolamentare il recupero di una soffitta o di un sottotetto, per ricavare una stanza in più o anche un piccolo appartamento. Unnumeropiù esiguo di esse, otto, si è dotato anche di una legge per il recupero delle cantine e degli altri locali interrati totalmente o in parte. In entrambi i casi, le leggi non hanno scadenza.

Le regole per accedere al recupero sono, comunque, molto variabili: sempre determinanti per accedere ai benefici sono i limiti minimi posti alle altezze.

FOCUS



Sconto ammesso a parità di volume

Non tutti i lavori in casa agevolati dalle leggi regionali possono beneficiare degli sconti fiscali, prorogati e ampliati (nel caso del sisma-bonus) con la manovra 2018. Il criterio generale è che la detrazioni per la ristrutturazione spettino solo per edifici e locali già esistenti: dunque mai per gli ampliamenti consentiti dal piano casa. Anzi, se oltre all'ampliamento, si esegue anche una ristrutturazione sulle parti esistenti, per non perdere lo sconto è necessario tenere separate le spese. Più possibilità invece quando si recuperano gli spazi sottotetto o seminterrati: in questo caso i lavori sono agevolati se non aumenta la volumetria (tranne che per volumi tecnici) e la superficie calpestabile (circolare 57/E/1998). Anche in caso di modifica della destinazione d'uso. Se poi insieme con il recupero dei locali sottotetti o seminterrati si mette in sicurezza l'edificio, l'intera operazione può essere agevolata con il sisma-bonus.

11 Sole DALORE

La mappa su «piano casa» e riutilizzo di sottotetti o seminterrati









PIANO CASA

Possibilità di ampliare gli edifici residenziali del 20% della superficie esistente fino a un massimo di 200 metri cubi. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione premio del 35% della superficie, con possibilità di aumentare il numero di

SOTTOTETTI

Il recupero è possibile negli edifici in tutto o in parte resienziali con altezza media del sottotetto di almeno 240 cn., che diventano 210 a quote superiori ai mille metri. (Lr 10/2011)

PIANO CASA

Le abitazioni monofamiliari fino a 300 m possono essere a 34.0 m possono essere ampliate del 20% entro 140 mq. La superficie può aumentare del 30% per demolizione e ricostruzione. (Lr.25/2009) Scadenza: 31 dicembre 2018

SOTTOTETTI

entro il 31 dicembre 2016.

INTERRATI

Senon evietato dal Prg del Comune, è possibile il recup ad abitazione di interrati e seminterrati. (Lr 8/2002)

PIANO CASA

Ammessi amphamentre demolizione ricostruzione di edifici sia residenziali sia non residenziali. Extrabonus del 10% di volume per la messa in sicurezza antisismica. (U-21/2010) Scadenza: 31 dicembre 2018

dalle aree industriali e agricole.

INTERRATI

Riconversione di seminterrati ad abitazioni e reguzi e di interrati solo a negozi. Altezza richiesta: 270 cm. (Lr 21/2010)

PIANO CASA

Consentito l'ampliamento fino al 20% della volumetria esistente degli edifici residenziali uni-bifamiliari o residenziali uni-bifamilian o con non più di tre piani fuori terra e di quelli fino a 1.500 metri cubi. Premio del 35% della volumetria per la demolizioni e ricostruzioni. (Lr 19/2009) Scadenza: 31 dicembre 2019

SOTTOTETTI

Recupero possibile negli edifici destinati alla residenza, i Comuni però possono escludere questa possbilità in parti dei loro territori. (Lr 15/2000)



PIANO CASA

La possibilità di ampliament În deroga al limiti urbanistici è scaduta in questa Regione

SOTTOTETTI

Sortotetti La trasformazione dei sottotetti in abitazioni, anche con la creazione di nuove unità, è permessa negli edifici destinattà a residenza per almeno il 25% della superficie utile, localizzati in apprendicati per sono unità alla con unità della superficie utile, localizzati in apprendicati per sono unità della superficie utile, localizzati in apprendicati per sono unità alla con unità della superficie utile, localizzati in apprendicati per sono unità della superficie utile. aree urbanizzate o. urbanizzabili. Il rapporto minimo tra superficie delle finestre e quella del pavimento è di 1/16 (Li 11/1908)

PIANO CASA Ammessi manutenzione straordinaria, ampliamento e ristrutturazione con aumento del volume massimo di 200 mc. (Lr19/2009, articolò 39-bis) Scadenza: Mai

SOTTOTETTI Il récupero ad abitazione è permesso solo su edifici destinati almeno in parte a residenza. (Lr 19/2009, articolo 39)

INTERRATI Consentito il recupero di cantine e taverne, magazzini, depositi e garage. (Lr 19/2009, ortkolo 39)

PIANO CASA Permanenti i premi volumetrici previsti dal piano casa. Per ampliare le singole abitazioni premio del 20% anche in zone agricole, ma non nei centr agricole, ma non m storici (Lr 7/2017) Scadenza: Mai

Il recupero è ammesso anche con modifiche delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, se il volume non aumenta più del 20%. (Lr13/2009)



PIANO CASA

Premi volumetrici permanenti di base, variabili con la dimensione degli immobili, che possono aumentare di un ulteriore 15% in caso di adeguamento alla normativa adeguamento alla normati antisismica: (Lr 49//2009) Scadenza: Mai

SOTTOTETTI

Recupero ammesso and rocavando nuove unità abitative. Le superfici recuperate non sono cumulabili con gli nsentiti dagli ampliamentico comunali /1/24/2001)



PIANO CASA La possibilità di ampliamenti in deroga al vincoli urbanistici è scaduta in questa Regione

SOTTOTETTI Possono essere trasformati in abitazione i sottoletti degli edifici residenziali per almeno il 25% della superficie lorda di pavimento complessiva. (U 12/2005)

INTERRATI

Recupero consentito in edifici ad uso residenziale, terziano o commerciale, per locali di altezza non inferiore a 240 centimetri. (Lr 7/2017)

PIANO CASA PIANO CASA
Ampliament in deroga ai
vincoil urbanistict con premio
del 20%, che sale ai 35% in caso
di messa in sicurezza
amfisismica facoltativa.
Sostiturione editizia premiata
cor un a numento firro ai 40% in
base al livello di efficienza

Recupero con altezze minime di 240 centimetri, a condizione che nel centri storici non siano modificate le altezze di colmo e di gronda, e le linee di pendenza delle falde. (Lr 22/2009)

PIANO CASA energetico. (Lr 30/2009) Scadenza: 31 dicembre 2020

Recupero possibile solo se il Prg non vieta la ristrutturazione dell'immobile, (Lr25/2008)

Recuperabili gli interrati e i seminterrati ad uso terziario o

Negli ampliamenti il bonus di cubatura standard del 20% può arrivare al 30% grazie alla riduzione del fabbisogno

SOTTOTETTI

commerciale con garanzia di sicurezza statica. (Lr 25/2008)

PIANO CASA

Ampliamento con premio volumetrico del 20% fino a 70 metri quadri. In caso di demolizione e ricostruzione il premio arriva fino al 35% se migliora il rendimento energetico. (Lr 20/2009) Scadenza: 30 glugno 2018

SOTTOTETTI

Recupero ammesso negli edifici anche solo in parte residenziali, realizzati legittimamente entro II 31 dicembre 2012, in aree con Possibile aprire lucernai e finestre.(Lr.21/1998)



Premi di volumetria del 20% per ampliamento e del 35% per demolizione e ricostruzione. (Lr14//2009) Scadenza: 31 dicembre 2018

SOTTOTETTI

Perraggiungere l'altézza media di 2,40 metri è dei sotiotetto. (Lr 33/2007)

Gli interrati e i seminterrati possono essere recuperati lo se lo consentono i Prg. (Lr. 33/2007)

Ampliamenti con aumento di volume del 20% fino a 70 mc nei centri storici e del 30% nelle altre zone edificate fino a 120 mc. (Lr 4/2009) Scadenza: 30 giugno 2019

SOTTOTETTI

possono diventare abitazioni. (Lr 8/2015, orticolo 32)

recuperare non può essere orea240cm (Lr 4/2009, art. 15-bis)

Ampliamenti del 20% fino a 200 mc di abitazioni e uffici fino a 1.000 mc ((r.6/2010)

(Lr 6/2010) Scadenza: 31 dicembre 2018

SOTTOTETTI I locali recuperati possono essere destinati a residenza, anche con nuovi solai. (Lr 16/2016, art. 5)

Possibile il recupero di interrati e seminterrati alti neno 220 cm. (Lr 4/2003, ort. 18)

Il piano si applica agli edifici abitativi esistenti al 31 marzo 2009. La destinazione d'uso non può essere modificata per 5 anni dalla fine dei lavort. (Lr 24/2009, n. 24) nza: 31 dicembre 2018

SOTTOTETTI

Recopero negli edifici con destinazione residenziale, a condizione che lo preveda lo strumento urbanistico comunale. (1/5/2010)

PIANO CASA

(Lp 1/2009) Scodenzo Mai

Provincia di Trento

diante ristrutturazion

ediltzia con incremento del volume urbanistico fuori terra esistente fino al 15%. (Lp 15/2015, art. 110) Scodence: Mai

Provincia di Bolzano È consentita la demolizio parziale di cubatura fuori

terra esistente o uggetto di concessione di almeno 300 mc, destinata per più del 50% ad abitazione



PIANO CASA La superficie degli edifici residenziali uni-bifamiliari e quelli con una superficie non superiore a 500 mg può essere ampliata del 25% fino a max 80 mg. (Lr 13/2009)

Scarlenza: Mai SOTTOTETTI

Recupero consentito con opere per ridurre i consum energetici, con altezza nel punto più atto di almeno 240 centimetri. (Lr 1/2015, urticolo 156)

PIANO CASA

Ampliamenti in deroga per residenze, anche in zona agricola, e per edifici non residenziali, esclusi quetti con destinazione industriale. Gli ampliamenti possono essere realizzati possono essere realizzati anche attraverso più interventi, a condizione che l'incremento complessivo ono superi, per ogni unità immobiliare, il 20% del volume originario. (Lr 24/2009) Scadenza: Mal

PIANO CASA Ampliamenti per edifici residenziali e non residenzia esistenti ai 31 ottobre 2013, (Lr14/2009) Scarlegge nza: 31 dicembre 2018



con premio base di volumetria del 20% e un extrabonus del 40% in caso di abbattimento delle barriere architettoniche.

SOTTOTETTI

Gli interventi di recupero non devono cambiare le altezze di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle faide. (Lr 12/1999)