

Edilizia e Territorio

Piano casa, il bonus per la sostituzione edilizia arriva fino all'80 per cento

Gli ampliamenti di superficie e volumetria sono possibili ancora in molte Regioni. In Veneto i premi più generosi, in caso di demolizione e ricostruzione: ma con stretti vincoli di resa energetica

18 luglio 2016 - Raffaele Lungarella

I cittadini e gli operatori economici che intendono demolire e ricostruire un edificio, fruendo dei premi di superficie e volumetrici previsti dalle leggi regionali sul Piano casa, hanno tempo almeno fino al prossimo 31 dicembre. Ma non in Emilia Romagna e Lombardia, dove i bonus non sono più operativi.

Le normative sul Piano casa sono state approvate dalle amministrazioni regionali tra il 2009 (per la gran parte) e il 2010, in seguito all'accordo firmato con l'allora governo Berlusconi per rilanciare il mercato dell'edilizia senza pesare sui conti pubblici. In tutte le Regioni, con la sola eccezione dell'Umbria, chi esegue un intervento di sostituzione edilizia (abbattendo un vecchio edificio per costruirne uno nuovo) può contare su un aumento percentuale della superficie esistente maggiore rispetto a quello accordato a chi vuole "semplicemente" aggiungere una stanza in più alla propria casa. Mentre quest'ultimo è infatti pari al 20% della cubatura, il valore prevalente concesso in caso di demolizione e ricostruzione è del 35% (applicato, tra gli altri, da Abruzzo, Calabria, Campania, Lazio, Liguria e Puglia); anche se può scendere al 25% (in Sicilia e Piemonte) o al 15% (Provincia di Trento).

Alcune Regioni prevedono poi, in certe circostanze, un incremento dei premi di base. Nelle Marche l'ampliamento della volumetria esistente può così passare dal 30 al 40%, se l'efficienza energetica della nuova costruzione raggiunge il punteggio 2 del protocollo «Itaca Marche». E anche le leggi di Sardegna e Sicilia condizionano il premio aggiuntivo (+10% in entrambi i casi) al miglioramento delle prestazioni dell'edificio.

Il Molise prevede invece un aumento a due gradini: si può arrivare al 40% piantumando almeno un quarto dell'area interessata all'intervento, e al 50% se l'edificio può essere inquadrato in classe energetica C e produce, tramite fonti rinnovabili, almeno il 60% dell'acqua calda sanitaria. In Umbria (dove il livello di partenza è del 25%), quando la demolizione e ricostruzione coinvolge almeno tre edifici, e l'intervento è quindi finalizzato alla riqualificazione di un'area, il premio sale fino al 35% della superficie utile iniziale; e si può inoltre guadagnare un ulteriore 5% realizzando locali per asili nido o per altre funzioni sociali, culturali e pubbliche.

Non è comunque detto che questi "super-premi" accrescano la convenienza a realizzare le opere, perché per aggiudicarsi occorre costruire edifici con prestazioni (e costi) più alti di quelli necessari a ottenere gli incrementi di base. Anche quando il premio potrebbe raggiungere il tetto massimo, al proprietario conviene far bene i conti prima di tirar giù un palazzo o un capannone per sostituirlo con un altro: a meno che non abbia già deciso di abbatterlo o sia costretto a farlo a causa del cattivo stato di conservazione.

Se l'immobile si presenta ancora in buono stato, la Regione in cui è più "facile" decidere di abbatterlo e ricostruirlo (soprattutto se di proprietà di un'impresa e già completamente ammortizzato) è il Veneto: a maggior ragione, dopo che il premio inizialmente previsto nel 2009 è stato quasi raddoppiato. Gli interventi di questo tipo, realizzati per elevare gli standard qualitativi architettonici, tecnologici e di sicurezza degli edifici, sono infatti premiati con un aumento della volumetria o della superficie fino al 70% (all'inizio era al 40%), purché la prestazione energetica del nuovo fabbricato sia pari alla classe A. Si possono poi guadagnare 10 ulteriori punti percentuali (arrivando all'80%), se l'intervento viene realizzato con le tecniche costruttive della normativa regionale sull'edilizia sostenibile.

Le Regioni consentono in generale interventi di rigenerazione edilizia – con ampliamento – sia sulle abitazioni, sia sugli immobili con diverse destinazioni d'uso (produttivo, commerciale, terziario), senza distinguere le percentuali dei premi a riguardo.

Per gli edifici non residenziali, alcune amministrazioni pongono però dei limiti. In Liguria, ad esempio, gli interventi di sostituzione possono essere fatti solo su edifici che non superano i 10mila metri cubi, mentre Lazio e Piemonte fissano un tetto all'aumento del volume dell'edificio rispetto a quello esistente. Ma dall'altro lato, c'è anche chi offre qualche opportunità in più: come il Molise, dove la possibilità di trasformare in abitazioni i capannoni costituisce di certo un forte incentivo alle demolizioni e ricostruzioni. Un incentivo forse più apprezzato dello stesso premio in volume, sempre che si consolidi la ripresa del mercato immobiliare.