

Edilizia. I ritocchi recenti alle normative locali

I piani casa inseguono termini più ampi e regole meno severe

Vincoli allentati nella legge del Piemonte Scadenza vicina in Lombardia e Sardegna

**Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci**

Tre modi diversi di declinare il piano casa. Ci sono regioni (poche) in cui il numero di domande si è mosso dallo zero assoluto registrato in quasi tutti gli altri territori: è quello che accade in Veneto e Sardegna. Ci sono altre regioni in cui il termine per la presentazione dei progetti è ormai scaduto (Emilia Romagna) o in vista della scadenza (Lombardia, Campania, Veneto e Sardegna, dove sono allo studio proroghe). E ci sono regioni, infine, in cui c'è ancora tempo per intervenire e in cui il cantiere legislativo è ancora in pieno fermento, tra correzioni e tentativi di rilancio (in Piemonte, Valle d'Aosta e Molise).

Non va poi dimenticato che in Valle d'Aosta, in Alto Adige e - in parte - in Trentino e in Umbria, le norme varate non sono affatto eccezionali o transitorie, ma stabili, tanto che i loro effetti sul lungo periodo sono ancora da scoprire.

Nell'infittirsi delle modifiche, talora su dettagli, talaltra su questioni importanti, spicca per complessità e per data recente quella portata dalla legge

2 marzo 2011, n. 2, in Piemonte, che ha completamente riscritto le regole e ha dilazionato, da fine 2011 a fine 2012, del termine di presentazione delle domande (ma, difatto i lavori possono iniziare entro i tre anni successivi). Come conseguenza i comuni possono - entro il 18 maggio 2011 - sia stabilire zone escluse nel loro territorio sia vietare in tutto o in parte del territorio comunale le demolizioni e ricostruzioni.

Gli ampliamenti volumetrici restano consentiti per il residenziale solo in edifici uni e bifamiliari. È possibile la chiusura di loggiati e porticati in fabbricati con tipologia costruttiva a schiera, previa presentazione di un unico progetto per tutti. Meno limiti all'incremento, che vede come solo tetto un massimo di 1.200 metri cubi totali a intervento compiuto (grosso modo quasi 400 metri quadrati). Gli altri limiti prima previsti (+20% del volume, con incremento massimo di 200 metri cubi) valgono ora solo per gli immobili che erano stati già "allargati" in applicazione di deroghe consentite dagli strumenti urbanistici, o comunque in aggiunta alle deroghe

già esistenti: quindi si possono sommare i volumi consentiti dalla nuova legge a quelli permessi da norme precedenti.

Viene ribadita la vecchia disposizione che consente la sopraelevazione di un piano, con il criterio di rispettare però l'indice di permeabilità dei suoli. Si addolciscono i requisiti di risparmio energetico da rispettare. Prima si trattava di ridurre di almeno il 40% il fabbisogno di energia primaria dell'unità edilizia complessiva. Ora invece occorre rispettare solo certe trasmittanze termiche (0,25 per i muri, 0,23 per i pavimenti, 1,7 per le finestre, espresse in W/m²K), esclusivamente per la parte ampliata. Inoltre è agevolata anche la realizzazione di nuove unità abitative, pur nel rispetto delle distanze legali e di quelle dalle strade: in tal caso occorre però rispettare gli standard a parcheggio (1 metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione). Più limitati i cambiamenti per le demolizioni e ricostruzioni. Invariato il tetto del 25% in più e non mutano i requisiti di risparmio energetico (valore 1,5 del Protocollo Itaca Sintetico 2009). Si possono però realizzare le opere anche su parti-

celle catastali contigue. Resta la necessità degli standard a parcheggio, ma se non è possibile reperire lo spazio si può monetizzare la mancanza.

Il piano casa viene infine ampliato non solo agli edifici artigianali e produttivi, ma anche a quelli direzionali e turistico-ricettivi (questi ultimi erano stato "espulsi" da una precedente modifica). In tutti sono possibili sia ampliamenti che demolizioni e ricostruzioni con il tetto del 20% di superficie, con incremento massimo di 2.000 metri quadrati (che scendono a 1.500 per gli immobili turistici). Nei fabbricati produttivi e direzionali è possibile creare soppalchi interni con aumento fino al 30% della superficie, in quelli turistici recuperare i sottotetti secondo le stesse deroghe per le altezze minime dei locali consentite, per le abitazioni, dalla legge regionale n. 21/1998. I cambi d'uso sono possibili, ma solo se previsti dagli strumenti urbanistici e l'uso residenziale, negli edifici direzionali e turistici, deve restare prevalente.

Modificata anche la legge sul recupero dei sottotetti: diviene possibile negli edifici ultimati entro il 31 dicembre 2010 (e non più entro il 31 dicembre 2008).

© RIPRODUZIONI RISIRIVATA

LA MODIFICA

A Torino attenuati i requisiti energetici: ora è sufficiente rispettare livelli minimi di isolamento senza ridurre i consumi

Le scadenze

Il termine previsto dalle regioni per la presentazione delle pratiche relative ai lavori del piano casa

Regioni e Province Aut.	Norme	Termine	Regioni e Province Aut.	Norme	Termine
Abruzzo	Legge 16/2009; legge 10/2010	31 luglio 2012	Marche	Legge 22/2009; Dgr 1870/2009	30 giugno 2012
Basilicata	Legge 25/2009; legge 11/2010	8 agosto 2011	Molise	Legge 30/2009; legge 3/2011	16 dicembre 2011
P. A. Bolzano	Legge 13/1997 articoli 127-128; legge 1/2009; articolo 51; Dgr 1609/2009; Circolare urbanistica 20 giugno 2009; Dgr 2299/2008 Dpp 55/2007	Nessuna scadenza	Piemonte	Legge 20/2009, articoli 1-7 e 13; legge 30/2009; legge 2/2011; circ. pres. 4/2009	31 dicembre 2012
Calabria	Legge 21/2010; legge 25/2010	21 agosto 2012	Puglia	Legge 14/2009; legge 5/2010	24 settembre 2011
Campania	Legge 19/2009; legge 1/2011	29 giugno 2011	Sardegna	Legge 4/2009; legge /2011; Dgr 9-15/2010; Dgr 35-11/2010	2 maggio 2011 (3)
Emilia Romagna	Legge 6/2009; articoli 51-56; circolare Ass. programmazione n. 168408/2009 e 290000/2009	Scaduto 31 dicembre 2010	Sicilia	Legge 6/2010; decreto infrastrutture 7 luglio 2010	25 luglio 2012
Friuli Venezia Giulia	Legge 19/2009; legge 17/2010	19 novembre 2014 (1)	Toscana	Legge 24/2009; legge 65/2010	31 dicembre 2011
Lazio	Legge 21/2009; legge 1/2010	3 dicembre 2011 (2)	P. A. Trento	Legge 4/2010, articolo 15; legge 1/2008, articolo 86; Dgr 1531/2010	(4)
Liguria	Legge 49/2009; circolare pianificazione territoriale 184296/2009; retificata circolare 1/2010	31 dicembre 2013	Umbria	Legge 13/2009; articoli 31-38; legge 27/2010; Dgr 1063/2009; Dgr 1454/2009	30 dicembre 2012 (5)
Lombardia	Legge 13/2009, legge 27/2009, legge 7/2010; Dgr 10134/2009; Dgr 8554/2009; DdUo 10411/2009	15 aprile 2011	Valle d'Aosta	Legge 24/2009; legge 18/2009; Dgr 3753/2009; Dgr 634/2010; Dgr 635/2010	Nessuna scadenza
			Veneto	Legge 14/2009, Dgr 2499/2009 e 2508/2009; Dgr 2797/2009	11 luglio 2011

Nota: (1) Termine inizio lavori; (2) i termini sono in via di probabile proroga al 31 dicembre 2013 e, per il momento, le richieste sono di fatto in sospenso in attesa del varo di modifiche alla legge; (3) 1° novembre 2012 per fine lavori, ma è allo studio una proroga; (4) il termine per i lavori ex articolo 86 della legge 1/2008 è scaduto il 5 marzo 2011. Per il resto non c'è scadenza; (5) nessun termine per gli edifici non abitativi

Fonte: Ufficio Studi Confappi-Federamministratori

