

PIANO CASA Le leggi

Approvata la normativa: ampliamenti su edifici plurifamiliari se di superficie fino a 350 mq

Umbria, ok anche alle palazzine*Ma ci sono più vincoli su risparmio energetico e demolizione-ricostruzione*

PAGINA A CURA DI LORENZO BORDONI

Possibilità di ampliare anche piccoli condomini e edifici non residenziali. Ma anche tanti vincoli e prescrizioni aggiuntive rispetto all'intesa Stato-Regioni del 1° aprile, quali l'obbligo di elevate prestazioni energetiche e del 50% di canone moderato per le demolizioni e ricostruzioni con edifici sopra gli 800 mq.

La legge approvata dal Consiglio regionale dell'Umbria il 23 giugno si distingue per un approccio piuttosto restrittivo su ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni. Ma con le eccezioni del non residenziale e dei piccoli condomini, mentre l'intesa parlava solo di case uni-bifamiliari.

GLI AMPLIAMENTI

Potranno essere ammessi fino a un massimo del 20% della superficie utile calpestabile (Sue), gli edifici a destinazione residenziale (uni-bifamiliari) a differenza del testo nazionale - di «tipologia diversa» come i piccoli

condomini ma che non superino i 350 metri quadrati, comunque entro il limite massimo di 70mq per edificio. Ampliamenti sono consentiti anche se realizzati in forma indipendente dalla struttura originaria, ma in questo caso sono condizionati alla valutazione di sicurezza e a interventi di miglioramento sismico sull'edificio esistente. Tutte le parti ampliate dovranno assicurare, spiega la norma, «elevata efficienza energetica». Per effettuare tutti questi tipi di interventi sarà sufficiente la denuncia di inizio lavori (Dil) a meno che gli immobili non siano compresi in un eventuale piano attuativo.

DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE

Piuttosto stringente la normativa per il capitolo ricostruzioni. Per questi interventi si prevede un incremento della superficie di non oltre il 25%, con l'obbligo di conseguire la certificazione di sostenibilità ambientale prevista dalla normativa regionale. Consentiti anche ampliamenti su edifici costituiti da più alloggi (almeno otto, con superficie totale di 800 metri quadrati): in questo caso l'incremento è destinato per non meno del 50% alla realizzazione di abitazioni con superficie minima di 60 mq, da affittare a canone concordato per almeno 8 anni. L'incremento di superficie, sempre nel caso di demolizione e ricostruzione, può arrivare al 35% ma solo se l'intervento riguarda almeno tre edifici ricompresi in un piano attuativo, previa certificazione di sostenibilità ambientale. Consentiti interventi di ampliamento e ricostruzione anche su

edifici residenziali con presenza di destinazioni d'uso diverse a condizione che queste non superino il 25% della superficie totale. Per questo tipo di intervento è consentito l'uso del Dia.

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Seppure con molti «paletti» la legge umbra ammette incrementi di superficie, fino a un massimo del 20%, anche per gli edifici a destinazione artigianale, industriale e per servizi (esclusi alberghieri, extralberghieri e commerciali di medie e grandi dimensioni). Occorre però che le aree interessate siano oggetto di un piano attuativo (con il parere della Provincia entro 30 giorni) su un'area di almeno 20mila mq, che preveda la riqualificazione dell'intero complesso e rispettando le condizioni relative al risparmio energetico.

CONDIZIONI

Tutti gli interventi di ampliamento dovranno garantire il miglioramento della qualità architettonica e ambientale e l'applicazione della normativa antisismica.

Gli ampliamenti non sono mai ammessi: 1) sui beni culturali; 2) nei centri storici e zone inedificabili; 3) in zone agricole; 4) in zone con vincolo idrogeologico, paesistico e a parco; 5) su edifici abusivi anche se sanati.

I COMUNI

Importante, infine, il ruolo dei Comuni, che entro sessanta giorni potranno escludere l'applicabilità delle norme o stabilire percentuali inferiori di ampliamento «per specifici immobili o zone», in base a «caratteristiche paesaggistiche e ambientali, nonché il grado di saturazione edilizia».

RIFORMA URBANISTICA

La prima parte del testo, attraverso l'attivazione di due nuovi strumenti urbanistici, il Pust (Piano urbanistico strategico territoriale) e il Ppr (Piano paesaggistico regionale), fissa le linee di indirizzo per lo sviluppo e la tutela del territorio umbro.

Con il Pust la Regione persegue i suoi obiettivi territoriali, fissando le linee di indirizzo per una visione integrata del territorio regionale, in coerenza con le strategie nazionali e delle Regioni vicine. L'altro strumento, invece, ha lo scopo di mantenere la qualità dei «caratteri identitari» del paesaggio locale, prevede i rischi conseguenti a mutamenti del territorio e fissa strategie volte alla riqualificazione delle aree deteriorate. È stata inoltre prevista l'istituzione di un osservatorio regionale per la qualità del paesaggio e di un monitoraggio integrato del territorio, chiamato Stat. ■

■ www.regione.umbria.it

AMPI POTERI AI COMUNI MA DA ESERCITARE SUBITO

Le principali norme delle legge dell'Umbria (approvata il 23 giugno) che recepisce il «Piano casa»

■ AMPLIAMENTI RESIDENZIALI

Gli interventi di ampliamento sono ammessi sugli edifici a destinazione residenziale uni o bifamiliari e anche su piccoli condomini, di superficie fino a 350 mq. Ampliamenti sono consentiti anche se realizzati in forma indipendente dalla struttura, ma in questo caso sono condizionati alla valutazione di sicurezza (ex Dm antisismico 14/1/2008) e a interventi «finalizzati a ridurre la vulnerabilità sismica» di miglioramento sismico

■ RISPARMIO ENERGETICO

Tutte le parti ampliate devono essere «realizzate con materiali e secondo tecniche di elevata efficienza energetica, definite dalla Giunta regionale entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge»

■ ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Possibili incrementi di superficie (anche con demolizione e ricostruzione) fino a un massimo del 20% anche per gli edifici a destinazione artigianale, industriale e per servizi (esclusi alberghieri e centri commerciali). L'intervento sono però ammessi solo previo piano attuativo, su una superficie di almeno 20mila mq, previo parere della Provincia, e con riqualificazione architettonica e ambientale di tutti gli edifici compresi

■ DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Gli edifici residenziali possono essere demoliti e ricostruiti con aumento di Sul fino al 25%, con certificazione di sostenibilità ambientale classe B (ex legge regionale). Se l'edificio ha otto o più alloggi e superficie oltre 800 mq, la parte aggiuntiva dovrà essere per almeno il 50% a canone calmierato (per almeno otto anni), con alloggi di almeno 60 mq. Aumento fino al 35% se gli edifici sono almeno tre e all'interno di un piano attuativo

■ I POTERI DEI COMUNI

Entro 60 giorni i Comuni possono escludere l'applicabilità delle misure o fissare limiti inferiori «per specifici immobili o zone», in base a «caratteristiche paesaggistiche e ambientali, nonché il grado di saturazione edilizia»

■ ESCLUSIONI E LIMITI

Il piano casa NON si applica: 1) ai beni culturali; 2) nei centri storici e zone con vincolo di inedificabilità; 3) in zone agricole; 4) in zone con vincolo idrogeologico, paesistico e a parco; 5) su edifici abusivi anche se sanati. E gli interventi devono: migliorare la qualità architettonica e ambientale dell'edificio esistente; non superare l'altezza massima di Prg; mantenere gli allineamenti stradali; rispettare le norme antisismiche

Critiche anche dall'opposizione: «Peggiorata l'intesa statale» Ma Lorenzetti ribatte: «Faremo gli accordi»

Ance: «È troppo restrittiva su capannoni e recupero»

Non ha dubbi il presidente di Ance Perugia **Massimo Calzoni**: il testo che recepisce il piano casa in Umbria ha dei difetti strutturali.

«Da una parte - sostiene - il provvedimento è stato incluso all'interno di una legge regionale che riguarda molte altre tematiche legate al territorio e forse sarebbe stato meglio concentrarsi solo sulla parte che riguarda il piano casa. Dall'altra, la burocrazia viene ridotta solo in parte, solo dove non è necessario il piano attuativo».

Come se non bastasse - aggiunge Calzoni - sul fronte degli aumenti di volumetria «il testo approvato dal Consiglio regionale ha abbassato gli indici di ampliamento rispetto al testo del Governo e mette dei vincoli troppo stretti per le ricostruzioni; tra gli altri, l'obbligo di ampliare gli edifici a scopo industriale e artigianale solo se compresi in un'area di almeno 20mila metri quadri che comprenda minimo tre edifici e solo dopo certificazione di sostenibilità ambientale».

Unico dato controcorrente la decisione di stralciare la parte innovativa della legge riguardante perequazione, premialità e compensazione: «Questa è stata una scelta positiva perché crediamo sia importante un dibattito accurato su una materia così decisiva.

Noi ovviamente non vorremmo mai sostituirci ai legislatori, speriamo però di poter dare il nostro contributo, segnalando quanto sarebbe importante valorizzare nel provvedimento».

Difende questa legge come «innovativa e organica» la presidente della Regione, **Maria Rita Lorenzetti**. Che non vede difficoltà di applicazione degli incentivi nelle aree industriali: «Non credo sarà difficile applicarli a zone anche estese, ci siamo riusciti per primi 15 anni fa con i programmi complessi. Certo è necessario il dialogo con tutti gli interessati». E la stessa Lorenzetti precisa: «Se emergeranno criticità, potremmo anche pensare di cambiare la legge». Per la Lorenzetti «i premi di cubatura hanno un senso solo se legati al rendimento energetico ma anche al miglioramento sismico degli edifici».

Anche dall'opposizione politica non sono mancate critiche al testo di legge. Il relatore di opposizione durante la discussione in Consiglio regionale, l'esponente del Pdl **Raffaele Nevi**, ha spiegato: «Con questo Ddl la maggioranza è riuscita a peggiorare l'intesa con il Governo, soprattutto introducendo la certificazione ambientale, che è un passaggio burocratico vessatorio». ■

(ha collaborato Valeria Uva)



■ Maria Rita Lorenzetti, governatrice Umbria



■ Massimo Calzoni, presidente Ance Perugia

Il testo della legge dell'Umbria su urbanistica e piano casa su: www.ediliziateritorio.ilsolo24ore.com