

Edilizia

Piano Casa, in Emilia Romagna riqualificazione stabile

Bonus fino al 50%, inserite in una riforma legislativa di ampia portata le norme per il rilancio delle costruzioni

03/07/2009 - Emilia Romagna quarta in Italia per il varo del [Piano Casa](#). Le nuove regole in materia urbanistica per il "Governo e la riqualificazione solidale del territorio", che si collocano nel processo di modifica della [Legge 20/2000](#), sono state precedute da Toscana, Provincia Autonoma di Bolzano e Umbria.

Si tratta, secondo il Governatore Errani, di una riforma seria e duratura, preferibile rispetto a uno spot a tempo. Semplificazione burocratica: La norma approvata prevede lo snellimento delle procedure per le opere pubbliche e una maggiore partecipazione dei cittadini. Garantiti tempi brevi e risposte immediate agli investitori interessati da parte delle Amministrazioni competenti. Saranno assemblate tutte le fasi, dal progetto preliminare fino al cantiere, inserendo, dove necessario, anche l'esproprio. Recepita l'intesa Governo Regioni del primo aprile, con accelerazioni dei procedimenti edilizi senza tralasciare il rispetto dei processi di pianificazione.

Interventi ammessi

Via agli ampliamenti del 20% sugli edifici abitativi esistenti al 31 marzo 2009, con una superficie massima di 350 metri quadri. L'incremento non può comunque superare i 70 metri quadrati e viene approvato a patto che siano rispettati i requisiti energetici regionali. Liberalizzate le sopraelevazioni, mentre restano vietati i cambi di destinazione d'uso. Per ogni intervento deve essere valutata la sicurezza, ricorrendo, se necessario, anche all'adeguamento sismico dell'intero immobile. Ampliamenti del 35%, fino a un massimo di 130 metri quadri, sono possibili se la riqualificazione energetica non riguarda solo l'intervento, ma tutto l'edificio o se viene effettuato l'adeguamento sismico di tutta la struttura nei Comuni a medio rischio. Le demolizioni e ricostruzioni si avvalgono di un bonus volumetrico del 35%, che può salire al 50% in caso di abbattimento e delocalizzazione degli immobili incongrui. La norma si applica anche agli edifici in cui la parte di unità non residenziali non superi il 30%; in questo caso il livello di prestazione energetica raggiunto deve superare del 25% quello previsto dalle leggi regionali. Esclusi invece centri storici e aree sotto tutela, cui possono sommarsi altre zone che i Comuni devono comunicare entro 60 giorni.

Gli interventi sul non residenziale devono essere valutati dalla Conferenza di Servizi. Lo stabilisce la Legge Regionale 20/2000, così come modificata dal Piano Casa. I soggetti interessati a effettuare lavori implicanti una variante agli strumenti urbanistici su fabbricati industriali o artigianali situati in aree produttive, devono presentare un progetto al Comune. Entro 10 giorni deve essere convocata la Conferenza di Servizi, alla quale devono partecipare la Provincia e tutte le amministrazioni competenti, che deve pronunciarsi entro 60 giorni. Il parere definitivo del Consiglio comunale deve infine arrivare entro 30 giorni.

Impatto della norma

La riforma legislativa consente una riforma strutturale. Gli interventi straordinari avranno invece durata di 18 mesi, ma è previsto, anche successivamente, un sistema per lo sviluppo delle attività produttive a favore delle imprese già presenti sul territorio che, volendo ingrandirsi, potranno avvalersi di una variante accelerata degli strumenti urbanistici, coerente con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e trasformazione del territorio.

Edilizia sociale

Promossa la soluzione del problema abitativo. Ogni intervento previsto nei programmi di riqualificazione urbana dovrà destinare almeno il 20% a giovani coppie, studenti, portatori di handicap e cittadini stranieri. Per abbattere i costi delle abitazioni, verranno istituiti demani comunali di aree edificabili per edilizia sociale ceduti dai nuovi interventi su aree di espansione. Si prevedono pertanto specifiche risorse regionali in favore dei Comuni.

Enti Locali: Specifiche disposizioni sono riservate alla pianificazione urbanistica comunale a vantaggio delle piccole Amministrazioni, che per l'adozione di piani strutturali possono avvalersi dell'approvazione associata. Consolidato anche il ruolo strategico del Piano territoriale regionale come indirizzo per gli obiettivi strategici.

I NUMERI DEL PIANO CASA DELL'EMILIA ROMAGNA

Provvedimento

Legge Regionale 6/2009 del 6 luglio, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 116 del 7 luglio 2009

Ampliamenti

Via agli ampliamenti del 20% sugli edifici abitativi esistenti al 31 marzo 2009, con una superficie massima di 350 metri quadri. L'incremento non può comunque superare i 70 metri quadrati. Liberalizzate le sopraelevazioni. Sono possibili ampliamenti del 35%, fino a un massimo di 130 metri quadri, se la riqualificazione energetica non riguarda solo l'intervento, ma tutto l'edificio o se viene effettuato l'adeguamento sismico di tutta la struttura nei Comuni a medio rischio.

Demolizioni e ricostruzioni

Bonus volumetrico del 35%, che può salire al 50% in caso di abbattimento e delocalizzazione degli immobili incongrui. La norma si applica anche agli edifici in cui la parte di unità non residenziali non superi il 30%; in questo caso il livello di prestazione energetica raggiunto deve superare del 25% quello previsto dalle leggi regionali.

Non residenziale

Possibili gli interventi sugli edifici industriali e artigianali previa consultazione in Conferenza di Servizi. Efficienza energetica: l'ampliamento viene approvato a patto che siano rispettati i requisiti energetici regionali, contenuti nella L.R. 156/2008. Per il miglioramento delle prestazioni energetiche si può derogare alle distanze minime di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, e alle altezze massime di 25 centimetri, per il maggiore spessore degli elementi di copertura. Non è considerato ai fini dell'aumento della superficie utile lorda lo spessore maggiore delle murature esterne nei limiti della sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri.

Semplificazione burocratica

Per tutti gli interventi è sufficiente la Dia. Snellite le procedure per le opere pubbliche. Assemblate tutte le fasi, dal progetto preliminare fino al cantiere, inserendo, dove necessario, anche l'esproprio.

Limiti

Vietati i cambi di destinazione d'uso. La Dia può essere presentata dal 22 settembre al 31 dicembre 2010. Il numero delle unità immobiliari può essere aumentato purché quelle aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a 50 mq e siano destinate per almeno 10 anni alla locazione a canone calmierato mediante la stipula di apposita convenzione.

Esclusioni

La legge non si applica a centri storici, parchi, aree vincolate o appartenenti al demanio statale, regionale, provinciale e comunale, zone a rischio idrogeologico o di incidenti, immobili abusivi. Entro 60 giorni i Comuni possono proporre l'esclusione di altre zone in base ad indici di saturazione edilizia.

Housing Sociale

Ogni intervento previsto nei programmi di riqualificazione urbana dovrà destinare almeno il 20% a giovani coppie, studenti, portatori di handicap e cittadini stranieri.

Piano Casa Emilia Romagna, sottotetti e seminterrati ammessi

Due circolari esplicative per estensione della Dia, classificazione edifici e definizione della Sul

31/03/2010 - Chiesta più chiarezza dagli operatori del settore costruzioni dell'Emilia Romagna, alle prese con il Piano Casa. Definizione dei termini e della tipologia degli edifici, ammissibilità degli interventi e titoli abilitativi sono stati spiegati da due circolari esplicative. La [circolare PG 290000/2009](#) ha chiarito che bisogna escludere dagli ampliamenti gli edifici con interventi in corso di esecuzione al 31 marzo 2009.

La Legge Regionale 6/2009 prevede infatti che gli interventi si applichino agli immobili ultimati entro questa data. L'ampliamento è invece ammissibile nei casi in cui il titolo edilizio in corso di attuazione preveda interventi che non modificano la SUL, come la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, il frazionamento o l'accorpamento di due o più unità immobiliari residenziali. Esclusi anche, ai sensi della Circolare [PG 168408/2009](#), le unità immobiliari interessate da opere abusive i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi entro il marzo 2009, nonché le unità sottoposte a ordine di demolizione emanato entro lo stesso termine. Nei casi in cui l'opera abusiva non abbia conseguito un titolo in sanatoria ma sia stata oggetto di sanzione amministrativa pecuniaria applicata e versata entro il 31 marzo 2009, la superficie illegittimamente realizzata non fa parte della SUL su cui calcolare l'ampliamento ammissibile. Per la definizione della SUL deve essere considerata la superficie di tutti i piani fuori terra, escluse le superfici interrato e le parti scoperte. Gli spazi seminterrati costruiti in parte al di sopra della linea di stacco dell'edificio, possono essere aerati, illuminati e dotati di accesso dall'esterno, come nel caso di edifici costruiti su terreni in pendenza. In base a tale considerazione, possono essere computati nella SUL in tutti i casi in cui nell'ultimo titolo edilizio rilasciato la loro superficie risulti classificata come utile all'unità immobiliare residenziale. Per i sottotetti l'altezza minima per calcolare il volume e la relativa superficie utile è fissata a partire da 1,80 metri. Questa misura costituisce il limite a partire dal quale va misurata la superficie del sottotetto da conteggiare nella SUL. In linea con lo spirito di rilancio della legge è ammissibile l'ampliamento anche senza la realizzazione di nuova volumetria e di nuova superficie. Intervento possibile attraverso il riuso di locali accessori o pertinenziali, situati in aderenza all'edificio principale o all'interno della sua sagoma, anche aventi autonomo accatastamento, come garage e depositi, che sono trasformati in locali abitativi. Allo stesso modo è consentita la chiusura di porticati, verande e terrazzi coperti, nonché la realizzazione di soppalchi. Nell'ipotesi di edificio abitativo principale con pertinenza fisicamente distinta da esso collocata nello stesso lotto e avente autonoma classificazione catastale, è consentito l'ampliamento per entrambe le unità immobiliari. Il requisito della superficie utile lorda massima pari a 350 mq è da calcolare sommando alla superficie utile lorda dell'edificio principale abitativo la SUL della pertinenza. Si potrà quindi concedere il 20% sull'edificio principale e il 20% su quello pertinenziale. Ulteriori chiarimenti sono stati forniti sulla tipologia degli edifici. Si considera monofamiliare sia l'edificio singolo sia ogni unità immobiliare che costituisca una autonoma porzione terra-cielo di edificio facente parte di un aggregato edilizio. In base alla Circolare PG 168408/2009, poi, le villette a schiera sono equiparate a edifici mono e bifamiliari. Ferma restando la non cumulabilità degli interventi, per ragioni di semplificazione delle procedure, con la stessa Dia possono essere abilitati gli interventi previsti nei piani e nei

regolamenti comunali che risultino compatibili col Piano Casa, come manutenzioni straordinarie e la trasformazione delle superfici esistenti da accessorie ad utili.

Piano Casa Tour, risultato duplice per l'Emilia Romagna

Poche domande ma successo per il rinnovo del governo del territorio, chieste deroghe e proroga dei termini

29/10/2010 - È un risultato duplice quello ottenuto dal Piano Casa in Emilia Romagna, che a fronte di un basso numero di domande sta stimolando la necessità di rinnovare il governo del territorio. Lo hanno spiegato i tecnici intervenuti alla dodicesima tappa del Piano Casa Tour, organizzato da Edil-portale a Bologna nell'auditorium "Enzo Biagi" della biblioteca Salaborsa. Il contesto normativo lascia spazio a diverse interpretazioni anche sui titoli abilitativi da utilizzare dopo le novità della manovra estiva. Nel confronto Dia - Scia vincerebbe la Segnalazione certificata di inizio attività perché disciplinata da una normativa di rango statale.

Secondo Enrico Cocchi, Direttore generale per la programmazione territoriale negoziata, intese, relazioni europee e internazionali, se dal punto di vista della movimentazione dei capitali privati si può dire che la Legge Regionale 6/2009 non ha avuto successo, è anche vero che ha stimolato la necessità di rinnovamento nell'ambito del governo del territorio.

Il basso numero di pratiche, 120 in base a un monitoraggio condotto sulle città capoluogo, è dovuto alla presenza di norme precedenti che già consentivano demolizioni e ricostruzioni con ampliamenti anche maggiori del 35% sulla base di accordi e assunzioni di responsabilità reciproca tra pubblico e privato.

Cocchi ha poi focalizzato l'attenzione sull'emergenza abitativa. La Regione ha avviato iniziative in collaborazione con gli Enti Locali e bandi per la riqualificazione urbana. Ma pensa soprattutto al supporto del sistema dei fondi immobiliari. Un gruppo di fondazioni lavorano per la selezione degli interventi coordinandosi col territorio per ottenere la liquidità messa a disposizione dalla Cassa Depositi e prestiti. La Cdp, infatti, entra nei fondi con il 40% del capitale, mentre gli Enti locali partecipano con fondi e aree. I cittadini possono scontare quindi un prezzo più basso di quello di mercato. Beneficiano infatti di una riduzione del prezzo data dallo sconto per il valore dell'area, cui possono aggiungersi i minori oneri finanziari stabiliti dai Comuni.

Le misure di rilancio non sono facilmente applicabili per Stefania Zanni, vicepresidente di Anci Emilia Romagna con delega ad Urbanistica e Casa. Colpa di premialità che favoriscono solo certe tipologie di edifici e di percentuali di ampliamento che non ripagano degli investimenti sostenuti. Allo stesso tempo è però difficile concedere aumenti di cubatura maggiori senza prevedere servizi aggiuntivi come i parcheggi. Densificare i quartieri esistenti porterebbe infatti a peggiorarne la qualità della vita. Analogamente, non è utile la stratificazione delle norme, ma sarebbe auspicabile la semplificazione di tutto il sistema.

Gli obiettivi del Piano Casa potrebbero coinvolgere anche gli edifici produttivi. Lo ha affermato il direttore di Atecap Alberto De Vizio, che ha spiegato le dinamiche per la delocalizzazione degli edifici industriali dismessi o da dismettere attraverso una serie di accordi in cui coinvolgere Camere di Commercio, Regione e Associazioni dei costruttori.

Sono necessarie ulteriori deroghe per Roberto Franchini, presidente di Cna Costruzioni Emilia Romagna. Molti edifici non possono infatti usufruire delle misure di rilancio per il problema delle distanze. Secondo Franchini sarebbe utile anche una proroga dei termini, in scadenza al 31 dicembre, fino all'emanazione di un nuovo testo unico dell'edilizia. Un'altra soluzione sarebbe invece l'eliminazione di ogni limite temporale per il titolo III della L.R. 6/2009 sul Piano Casa, che con le dovute modifiche potrebbe diventare a tempo indeterminato.

Ha riconsiderato al problema del Social Housing l'intervento di Francesco Montanari, vicepresidente di Ance Emilia Romagna. L'edilizia sociale dovrebbe essere legata al ritorno economico per interessare i costruttori. L'inversione di tendenza del settore edile dovrebbe infine passare attraverso lo snellimento normativo e i controlli sulla regolarità.

Piano Casa non viene prorogato in Emilia Romagna

30/12/2010 - Scade domani il Piano Casa dell'Emilia Romagna. La stessa data era prevista dalle leggi regionali di Toscana, Umbria e Provincia di Bolzano, che hanno apportato modifiche sia nei termini che nei contenuti.

La Regione ha deciso di non prorogare la durata della legge, che non ha riscosso successo, suscitando anche scarso interesse. Negli ultimi mesi, infatti, molti progettisti non avevano ancora ben chiaro il funzionamento della norma né le modalità con cui usufruire delle misure di rilancio.

Il convegno organizzato da Edil-portale il 28 ottobre scorso ha evidenziato un basso numero di domande, 120 secondo un monitoraggio condotto sulle città capoluogo. Un insuccesso che, secondo Enrico Cocchi, Direttore generale per la programmazione territoriale negoziata, intese, relazioni europee e internazionali, è dovuto alla presenza di norme precedenti che già consentivano demolizioni e ricostruzioni con ampliamenti anche maggiori del 35% sulla base di accordi e assunzioni di responsabilità reciproca tra pubblico e privato.

n. 19 del 3 luglio 1998	
Legge regionale n. 20 del 24 marzo 2000 (Vedi Territorio)	Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio. (con le modifiche della L.R. 6/2009)
Legge regionale n. 31 del 25 novembre 2002	Disciplina generale dell'edilizia
<p>La legge favorisce l'uso razionale dell'energia, la valorizzazione delle fonti rinnovabili e la tutela delle risorse ambientali e del patrimonio di valore storico-architettonico.</p> <p>Art. 1 comma 1. La presente legge, in coerenza con le disposizioni contenute nel Titolo V della Costituzione, regola nel territorio dell'Emilia-Romagna l'attività edilizia e gli interventi di trasformazione del territorio disciplinati dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.</p>	
Legge regionale n. 6 del 6 luglio 2009 Piano Casa	Governo e riqualificazione solidale del territorio La La legge scade il 31 dicembre 2010
<p>La legge prevede modifiche alle legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Legge regionale n. 19 del 3 luglio 1998 - artt. 1-9 • Legge regionale n. 20 del 24 marzo 2000 con allegati – artt. 10-50 <p>NORME PER LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO</p> <p>Art. 51 Oggetto</p> <p>1. Le disposizioni del presente Titolo prevedono misure straordinarie, operanti fino al 31 dicembre 2010, finalizzate al rilancio dell'attività economica mediante la promozione di interventi edilizi volti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio abitativo, anche in attuazione dell'"Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra Stato, Regioni e gli Enti locali, sull'atto contenente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia", sancita il 1° aprile 2009.</p> <p>La Regione non ha prorogato il Piano casa perché poco applicato</p>	
Deliberazione Giunta Regionale n. 194 dell' 8 febbraio 2010	Approvazione schema protocollo d'intesa per la sperimentazione in materia di requisiti tecnici e di sistemi di valutazione della qualità urbanistica ed edilizia.
<p>La Giunta regionale delibera:</p> <p>a) di approvare, per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente richiamate, lo schema di "Protocollo d'Intesa per la sperimentazione di requisiti tecnici e di sistemi di valutazione della qualità architettonica ed edilizia" di cui all'Allegato "A", parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;</p> <p>b) di stabilire che, in attuazione delle disposizioni normative vigenti ed in applicazione delle prescrizioni rinvenibili nella propria delibera n. 2416/2008, alla sottoscrizione dei protocolli d'intesa con tutte le Amministrazioni Locali che ne facciano volontariamente richiesta, sulla base dello schema di cui al punto precedente, provvederà, in rappresentanza della Regione Emilia-Romagna, il Direttore Generale alla Programmazione Territoriale e Negoziata, Intese. Relazioni Europee e Relazioni Internazionali, autorizzando lo stesso ad apportare eventuali precisazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie in sede di sottoscrizione senza alterazione dei contenuti sostanziali previsti nei protocolli stessi.</p>	
Allegato "A" Della DGR n. n. 194 dell' 8 febbraio 2010	Schema Protocollo d'intesa per la sperimentazione in materia di requisiti tecnici e di sistemi di valutazione della qualità urbanistica ed edilizia tra la Regione ed i Comuni.