

**Edilizia.** Determinanti le scelte delle città, dall'individuazione delle aree alla tipologia degli edifici ammessi

# Piano casa vincolato dai sindaci

Due capoluoghi su tre hanno preferito adottare regole su misura

Il piano casa diventa comunale. Ora che sono state approvate le leggi in 16 tra regioni e province autonome, la parola passa agli enti locali. I comuni stanno tracciando, con le proprie delibere, la mappa degli interventi consentiti: zone escluse, tipologie di edifici ammessi, sconti sul contributo di costruzione.

Secondo un'inchiesta del Sole 24 Ore, nelle regioni in cui è scaduto il termine assegnato ai comuni per deliberare, 30 capoluoghi di provincia su 47 hanno approvato in consiglio comunale le delibere attuative delle leggi regionali. Dove invece la delibera non è stata presa, le norme regionali valgono così come sono.

Intanto, i dati del Cresme sulla produzione edilizia evidenziano la "costanza" del fenomeno dell'abusivismo, che resiste alla crisi economica quest'anno peserà per il 10% del totale. Un fenomeno fatto anche di piccoli interventi che ora potranno essere realizzati legalmente grazie al piano casa.

Servizi ► pagine 4, 5 e 7

## Edilizia e ripresa

### LE SCELTE SUL TERRITORIO

**Piccoli centri.** Chi ha votato la delibera ha fissato limiti più stretti nella metà dei casi

**Soluzioni difficili.** Molti rebus da sciogliere nell'intreccio delle norme locali

# Sul piano casa il comune detta legge

In sette regioni già scaduto il termine entro cui i sindaci possono definire le modalità per gli interventi

A CURA DI

**Andrea Curiat**  
**Eleonora Della Ratta**

☛ C'è chi ha selezionato gli edifici in base alla tipologia e chi ha dettato limiti specifici, stabilendo ad esempio che non si potranno toccare le palazzine in stile Liberty (Verona e Vicenza) o le case in collina (Bologna), o introducendo un vincolo di altezza massima oltre il Po (Torino). E c'è anche chi, semplicemente, ha scelto di applicare la legge regionale così com'è. Il risultato sono regole su misura in base al territorio, con discipline diversificate nel giro di qualche centinaio di metri.

L'intesa nazionale sul piano casa, declinata dalle leggi regionali, approda ora nei consigli comunali. Ed è proprio alle delibere consiliari e agli strumenti urbanistici comunali che deve fare riferimento chi vuole effettuare lavori di ampliamento, demolizione e ricostruzione. Quasi ovunque, le delibere sono state accompagnate dalle polemiche parallele: da una parte, quanti avrebbero voluto maggiori possibilità di intervento; dall'altra, quanti avrebbero voluto più tutela per il territorio e il tessuto urbano. La verità,

probabilmente, sta nel mezzo, pur tra mille differenze locali.

L'inchiesta del Sole 24 Ore evidenzia che - nelle sette regioni in cui è scaduto il termine assegnato ai comuni per limitare la legge e nella provincia di Bolzano - i capoluoghi di provincia ad aver deliberato sono 30 su 47 (31 su 57 se si conta anche la Toscana, la cui legge però non chiama i comuni a pronunciarsi).

La maggior parte dei comuni capoluogo che ha deliberato, ha deciso di specificare le aree in cui il piano casa non può essere applicato. «Nel nostro territorio abbiamo deciso di tutelare la zona a ridosso del margine del Po, a rischio idrogeologico, e l'area a sud della città, per la sua valenza ambientale - spiega Roberta Fusari, assessore all'Urbanistica del comune di Ferrara -. Inoltre tutte le Dia prevedono un passaggio preventivo in commissione qualità». Il via libera della commissione ambientale, peraltro, è richiesto da tutti i comuni capoluogo dell'Emilia Romagna. Nella maggior parte delle delibere comunali, le restrizioni riguardano le aree da tutelare, come la riva di Rimini, le aree verdi di-

chiarate patrimonio ambientale a Perugia. Ma i vincoli, come mostra il caso di Milano (si veda l'articolo a fianco), possono annidarsi anche in una definizione apparentemente innocua come quella di "zona" urbanistica.

Anche i piccoli centri si sono dati da fare, ma l'impressione è che nelle realtà più piccole sia stato difficile predisporre in tempo le delibere. Su un campione di 42 comuni, 14 hanno approvato una delibera comunale, e sette di questi hanno deciso esclusioni di parti del proprio territorio. Il comune di Maranello (Modena), ad esempio, taglia fuori alcune aree specifiche di valore naturale e ambientale, come il torrente Tiepido, ma anche gli «spazi collettivi e gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale e sovracomunale, con prevalenza di attività industriali».

Discorso simile per gli edifici di interesse storico, come i palazzi anni 30 di Bergamo. Spesso i vincoli sono differenziati in base alla destinazione degli edifici, come nel caso di Rovigo: «Le abitazioni devono rispettare solo la sagoma e il numero di piani fuori terra, ma il piano casa è esteso a tutto

il territorio comunale - spiega Federico Pugina, responsabile della sezione edilizia privata del comune - mentre l'ampliamento non è consentito ai parchi commerciali e agli stabilimenti industriali o artigianali rumorose o inquinanti». E ancora, il comune di Casteggio (Pavia) ha esteso la tutela del centro storico, già prevista dalla legge, anche alle zone attigue che hanno «elementi di coerenza morfologica e ambientale».

Da segnalare, infine, che in alcune città il problema era stato già affrontato da tempo, anche se non sempre con lo strumento della deroga (si veda l'articolo a destra sul comune di Modena). A Perugia è prevista dal 2002 la possibilità di ampliare gli immobili fino a 250 metricubi, con le stesse limitazioni che il comune ha ora applicato alla legge regionale. Sesto Calende, Casteggio, Felizzano, invece, consentivano già in passato di



umentare i volumi nella misura del 20 per cento. Anche questa è l'autonomia comunale.

**LE SPESE**

**Sconti sugli oneri**

■ Diversi gli interventi sugli oneri di urbanizzazione, ridotti di circa il 15% nella maggior parte dei capoluoghi. In alcuni comuni, la riduzione è legata all'impatto ambientale: a chi ristruttura e amplia un edificio seguendo i criteri della bioedilizia, per esempio, il comune di Belluno garantisce uno sconto del 20% sui contributi di costruzione, mentre a Cremona le riduzioni non vengono applicate in nessun caso. Il piano casa della Lombardia, ad esempio, prevede la possibilità di attribuire una riduzione dei costi di urbanizzazione fino a un massimo del 30%: l'amministrazione di Somma Lombardo (Varese) ha previsto uno sconto più contenuto, sino a un massimo del 20% e soltanto per le prime case, con esclusione dei fabbricati industriali.

**Rito ambrosiano**

# Milano si concentra sul cambio d'uso

**Guido A. Inzaghi**

Le poche "villette" cui applicare gli ampliamenti e gli stringenti vincoli civilistici (regole condominiali, rispetto delle distanze) fanno sì che a Milano l'interesse per il piano casa si sia concentrato sulla sostituzione edilizia: la cosiddetta "rottamazione" dei fabbricati privi di qualità intrinseca, ma dotati di *location* e volumetria interessanti.

Secondo i quesiti pubblicati sul sito della regione e secondo gli indirizzi comunali, le zone a prevalente destinazione residenziale in cui è possibile realizzare fabbricati residenziali al posto degli edifici produttivi o non abitativi sono solo quelle definite dal Prg come «residenziali» o terziarie-amministrative.

Un'interpretazione restrittiva della legge regionale n. 13/2009, che testualmente fa riferimento solo al contestoin cui è ubicato il fabbricato (che deve essere prevalentemente residenziale) e non alla destinazione urbanistica di Prg. In particolare, per la sostituzione edilizia da produttivo aresidenziale (articolo 3, comma 3, secondo periodo) la norma non richiama le previsioni del Prg/Pgt, giustificando quindi il riferimento al contesto reale (non giuridico) in cui ricade

**LE «SOSTITUZIONI»**

Palazzo Marino sposa la tesi del Pirellone, limitando il passaggio da produttivo a residenziale nei quartieri a prevalenza abitativa

l'edificio produttivo. La lettura "ampia" della norma è avvalorata anche dal fatto che la deroga per la rottamazione - diversamente dagli altri incentivi - consente di mantenere la volumetria esistente anche se supera del 50% il limite di densità edilizia previsto per la zona.

Secondo le amministrazioni, quindi, non sarebbe consentito riqualificare all'uso residenziale quei fabbricati che, per quanto affogati nel tessuto residenziale, ricadono in zona funzionale «I» (produttiva).

Due esempi su tutti: nella zona dei Navigli sono presenti diversi insediamenti produttivi dismessi che potrebbero essere riqualificati all'uso residenziale, che è ormai la caratteristica prevalente dell'ambito, ma solo seguendo la lettura "ampia". Al contrario, in zona Ripamonti, ci sono insediamenti dismessi in zona terziario-amministrativa, che possono essere convertiti anche secondo la lettura comunale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Rito emiliano**

# A Modena le villette si ingrandivano già

**Cristiano Dell'Oste**

Raccontano a Modena che qualcuno abbia sorriso, leggendo per la prima volta l'intesa sul piano casa. «Qui non si inventa niente!», si diceva (e forse si dice ancora) tra gli addetti ai lavori. Complice l'autonomia locale in materia di edilizia, la possibilità di ingrandire le villette esiste già da qualche anno.

Il caso modenese non è isolato, ma merita di essere raccontato per capire come ci si arriva, tramite l'incrocio di vari livelli regolamentari: il Psc (piano strutturale comunale, equivalente emiliano del piano regolatore generale), il Poc (piano operativo comunale, che dice "dove" e "quanto" si può costruire) e il Rue (regolamento urbanistico edilizio, che indica

"come" costruire).

Il comune di Modena non stabilisce una volumetria o una superficie edificabile. Pianifica e individua, invece, per ogni ambito territoriale la capacità insediativa espressa in numero di alloggi, indicando la superficie utile massima di ogni unità (ad esempio, 100 metri quadrati).

Fin qui, niente di clamoroso. Anche perché chi costruisce tende sempre a sfruttare tutto lo spazio realizzabile. Ma per le costruzioni mono o bifamiliari

**CONFINI APERTI**

L'iter era previsto da anni nei piani urbanistici: unica innovazione la possibilità di costruire alloggi in ampliamento

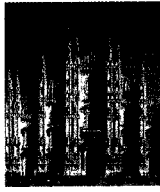
non viene prevista una metratura massima. «Per questo tipo di edifici l'ampliamento era già possibile da una decina d'anni, sia in sopraelevazione che in orizzontale», spiega Alessio Ascari, a capo del servizio comunale trasformazione edilizia. «Ferre restando ovviamente - prosegue - le regole fissate dal codice civile e le norme igienico-sanitarie».

Il ricorso all'ampliamento, in passato, a Modena è stato piuttosto limitato, forse anche perché non poteva essere usato per creare nuove abitazioni. La legge regionale 6/2009, però, potrebbe allargare la platea degli interessati: permette di ingrandire anche gli edifici plurifamiliari con superficie utile lorda non superiore a 350 metri quadrati; e consente di realizzare nuove abitazioni con l'ampliamento, purché siano almeno di 50 metri quadrati e siano destinate per almeno dieci anni alla locazione a canone calmierato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**L'inchiesta del Sole 24 Ore**

**LOMBARDIA 12 su 12**



**Scelte in tutte le città.** Milano ci è arrivata sul filo di lana (14 ottobre, scade il 15) ma tutti i capoluoghi di provincia della Lombardia hanno preso posizione sulla legge regionale. Varese, per esempio, esclude l'area ferroviaria già sottoposta a riqualificazione. Lodi, invece, impone di reperire parcheggi e verde privato per chi fa i lavori

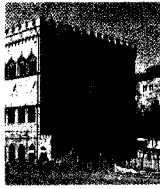
**PIEMONTE 1 su 8**

**Solo Torino decide.** L'unico ad aver deliberato, in senso restrittivo, è il capoluogo.

**TOSCANA 1 su 10**

**Prato apripista.** Anche se la legge non chiede ai comuni di pronunciarsi, Prato ha limitato la tipologia di lavori.

**UMBRIA 2 su 2**



**Bonus singolo.** Terni ha accolto senza limitazioni la legge. Perugia vieta i lavori a chi ha già ampliato la casa di 250 metri cubi con le regole comunali del 2002.

**PROVINCIA DI BOLZANO 1 su 1**

**Tutela per le Alpi.** Il comune di Bolzano applica la delibera provinciale tagliando fuori le zone di bosco e verde alpino.

**VENETO 6 su 7**



**Sconti e aree escluse.** Tra i capoluoghi, solo Venezia non ha deliberato, ma ovviamente la specificità della Laguna esclude il piano casa. Tra le altre città, Verona tutela le ville Liberty e i parchi, mentre Rovigo estende gli interventi su edifici residenziali a tutto il territorio cittadino, così come Belluno, che prevede uno sconto del 20% sugli oneri per gli interventi di bioedilizia.

**EMILIA ROMAGNA 8 su 9**






**Premi ai lavori verdi.** Parma abbassa gli oneri di urbanizzazione dal 20 al 30% a seconda della classe energetica dell'edificio. Forlì adotta poche restrizioni, forte della normativa comunale che fin dal 2002 prevedeva ampliamenti del 25 per cento. Rimini esclude tutta l'area costiera, mentre Reggio Emilia taglia fuori gli edifici compresi nella Rete natura 2000. Unico a non aver deliberato è il comune di Piacenza.

**BASILICATA 0 su 2**

**Nessuna decisione.** Potenza e Matera non hanno preso posizione sulla legge regionale.

**PUGLIA 0 su 6**

**Il rebus-data.** Nessun comune ha deliberato. La regione ha dato una proroga (ma solo sul sito).

-  Comuni capoluogo di provincia che hanno deliberato
-  Regioni in cui il termine assegnato dalla legge ai comuni è scaduto
-  Regioni in cui il termine non è ancora scaduto
-  Regioni che non hanno ancora la legge
-  La Valle d'Aosta non dà ai comuni la possibilità di limitare l'applicazione della legge

**I PICCOLI CENTRI**

Indagine su un campione di 42 comuni con popolazione compresa tra mille e 20mila abitanti in otto regioni e nella provincia autonoma di Bolzano

**14 delibere**

« I comuni che hanno approvato una delibera di consiglio comunale per recepire la legge regionale sul piano casa sono 14 su 42

**19 bonus previsti**

« I comuni che prevedevano già nei propri strumenti urbanistici possibilità di ampliamento volumetrico in zona agricola o residenziale, anche se non sempre in deroga al piano regolatore sono 19 su 42

**7 esclusioni**

« I comuni che hanno escluso la possibilità di effettuare gli interventi del piano casa su parti del proprio territorio sono 7 su 42

**5 sconti**

« I comuni che hanno deliberato sconti sugli oneri di urbanizzazione per chi effettua i lavori disciplinati dal piano casa sono 5 su 42