

Rassegna stampa del

28 Luglio 2014



Ampliamenti. Le normative locali che prevedono incrementi di volume maggiorati con la costruzione di appartamenti da affittare

Piani casa rivolti anche al sociale

Dieci Regioni offrono ancora incentivi per l'offerta di abitazioni a canone moderato

PAGINA A CURA DI
Raffaete Lungarella

L'ampliamento degli alloggi previsto dal piano casa diventa più conveniente se il costruttore riserva una quota all'affitto a canone moderato. Sono dieci le Regioni che con il piano casa hanno investito sull'edilizia residenziale sociale (Ers). Si tratta di Basilicata, Calabria, Campania, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte e Puglia. Le loro leggi resteranno in vigore almeno per tutto quest'anno; in Lombardia il piano è operativo fino al prossimo 31 dicembre solo per l'Ers.

Queste Regioni hanno finalizzato i premi di volume o di superficie, concessi per incentivare gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione degli edifici, non solo al rilancio dell'edilizia e all'aumento degli standard energetici degli edifici, ma anche ad aumentare il patrimonio degli alloggi di edilizia residenziale sociale, quelli con cui si può dare una risposta ai bisogni abitativi delle famiglie che vivono in condizioni di disagio economico e sociale.

Formule diverse per i premi

L'importanza attribuita all'Ers nelle singole normative dei piani casa varia da Regione a Regione e sono diversi anche i livelli dei premi e le tipologie degli interventi interessati. Quasi tutte intervengono sia sulla componente pubblica che su quella privata dell'Ers. La sola concessione di diritti edificatori aggiuntivi, in deroga alle previsioni dei piani regolatori, potrebbe risultare una condizione non sufficiente per accrescere il patrimonio di case popolari (si vede articolo a fianco). Per le imprese di costruzioni e le cooperative di abitazioni la convenien-

za a riservare una quota dell'intervento dipende soprattutto dalla percentuale di incremento della volumetria esistente che viene data in premio. Ma è rilevante anche stabilire se la realizzazione dell'edilizia sociale è condizione per ottenere quel premio oppure se essa comporta un premio aggiuntivo rispetto a quello standard; sono due schemi con una diversa forza incentivante. Un ulteriore fattore decisivo per la possibilità o meno di realizzare interventi con una componente di edilizia sociale sta nella previsione di cambiare in residenziale la destinazione d'uso non residenziale di partenza degli edifici da ampliare o demolire e ricostruire.

Nel primo schema possono

20 per cento

Bonus massimo

Vincolato alla riserva di una quota di nuova edificazione all'affitto

rientrare le previsioni della Basilicata e della Liguria. Nei Comuni lucani ad elevata tensione abitativa e in quelli con più di 10 mila abitanti, possono essere promossi, anche su iniziativa privata, programmi integrati e di riqualificazione urbana che riservino a Ers almeno il 40% della volumetria destinata a residenza. Questa percentuale si abbassa al 20% in Liguria, dove, a condizione che si rispetti la riserva di Ers, i Comuni possono permettere la delocalizzazione degli immobili con destinazione non residenziale e la trasformazione a residenza con lo scopo di favorire l'attuazione di programmi di riqualificazione urbanistica, paesaggistica e ambientale.

Lo schema a doppia premialità è applicato in Puglia, a seguito delle modifiche introdotte dal piano casa alla legge regionale sulla rigenerazione urbana (Lr 21/2008). La percentuale di incremento del 35% della volumetria degli immobili demoliti (in quanto in contrasto con il contesto in cui si trovano) per essere rilocalizzati in un'altra area, può crescere di un altro 10%, a condizione che almeno il 20% del volume dei nuovi edifici sia destinato ad alloggi sociali.

Fino al 70% in Calabria

Identico meccanismo è applicato anche in Calabria, ma con una doppia percentuale di riserva. Anche lì i privati, oltre ai Comuni stessi, possono promuovere programmi di recupero di aree in cui sono localizzati edifici incongrui, anche non residenziali, premiando con un volume aggiuntivo del 30% la loro demolizione e ricostruzione (anche in altra area), che diventa 35% con il 20% di Ers e 50% se la volumetria per gli alloggi sociali sale al 70%; una percentuale, quest'ultima, elevata, però, a sua volta, "premiata" con la possibilità di trasformare capannoni in case.

Sulla combinazione tra premi di volumetria e trasformazioni delle destinazioni d'uso, punta anche il Lazio. Anche nei Comuni privi di piano regolatore, con interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia è possibile destinare a residenza, con un aumento di volumetria del 30%, gli edifici esistenti con una diversa destinazione a condizione che una quota della nuova volumetria (il 30 o il 35%, in base alla dimensione dell'edificio), diventi Ers.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa

Le Regioni e la normativa specifica per l'edilizia sociale

<p>BASILICATA</p> 	<p>Riserva del 40 per cento Nei Comuni ad alta tensione abitativa e in quelli con una popolazione di almeno 10.000 abitanti, la regione promuove interventi di edilizia residenziale che prevedano la realizzazione o il recupero di alloggi sociali</p>	<p>nella misura non inferiore al 40% della volumetria destinata alla residenza. La Regione sollecita i programmi dei privati con procedure di evidenza pubblica. <i>Lr 7 agosto 2009, n. 25</i> <i>Lr 3 dicembre 2012, n. 25</i></p>
<p>CALABRIA</p> 	<p>Cambio di destinazione d'uso Previsto l'aumento della volumetria degli edifici residenziali di proprietà pubblica del 50% per gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica. Negli edifici privati l'aumento di volumetria del 35% può crescere da</p>	<p>5 a 20 punti percentuali a condizione che si riservi ad edilizia residenziale sociale una percentuale rispettivamente del 20 e del 70% della nuova volumetria. Possibile cambiare destinazione d'uso agli immobili ampliati. <i>Lr 11 agosto 2010, n. 21</i></p>
<p>CAMPANIA</p> 	<p>Recupero aree dismesse Gli interventi realizzati sugli edifici residenziali pubblici localizzati in aree oggetto di riqualificazione urbana possono beneficiare di un aumento di volume del 50 per cento. Gli immobili non residenziali dismessi possono essere ricostruiti</p>	<p>come abitazioni a condizione che il 30% della volumetria sia destinata ad alloggi sociali. Nelle aree urbanizzate possibile trasformare in casa gli uffici non oltre i 10mila mq, riservando almeno il 20% a edilizia convenzionata. <i>Lr 28 dicembre 2009, n. 19</i></p>
<p>LIGURIA</p> 	<p>Quote monetizzate È possibile delocalizzare e trasformare in residenza, con un aumento di volumetria pari al 35%, gli immobili con destinazione d'uso non residenziale di volume non superiore a 10mila metri cubi, se il 20% viene trasformato in</p>	<p>alloggi sociali da vendere o affittare alle condizioni stabilite dalla convenzione con il Comune. La quota di edilizia residenziale sociale può anche essere monetizzata, versando al Comune il corrispondente valore. <i>Lr 3 novembre 2009, n. 49</i></p>
<p>LAZIO</p> 	<p>Deroghe ai Prg Per riqualificare i quartieri di edilizia residenziale pubblica, i Comuni possono aumentare le previsioni quantitative delle aree di edilizia sociale. In deroga ai Prg, e anche nei Comuni che ne sono sprovvisti, per aumentare l'offerta di alloggi sociali</p>	<p>possono essere trasformati in residenza capannoni e altri edifici per attività economiche, con un aumento di volumetria, a condizione che il 30-35% dell'edificio ricostruito sia destinato a edilizia residenziale pubblica. <i>Lr 11 Agosto 2009, n. 21</i></p>
<p>LOMBARDIA</p> 	<p>Il 2005 data chiave Per riqualificare i quartieri di edilizia residenziale pubblica, i proprietari degli alloggi pubblici possono realizzare interventi con un aumento del 40% della volumetria. Gli alloggi devono essere localizzati nei quartieri di edilizia residenziale</p>	<p>pubblica esistenti al 1° marzo 2005, o classificati a fabbisogno acuto, critico ed elevato. Qui è possibile anche trasformare in residenza, con una quota di alloggi sociali, edifici terziari e direzionali non utilizzati. <i>Lr 16 luglio 2009, n. 13</i> <i>Lr 13 marzo 2012, n. 4</i></p>
<p>MARCHE</p> 	<p>Coinvolte anche le Asl Consentiti interventi di demolizione, anche integrale, e ricostruzione di immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni o degli enti regionali per l'edilizia pubblica (Erap) con ampliamento del 50%</p>	<p>della volumetria esistente. Se la proprietà degli alloggi è delle Erap gli interventi vanno concordati con i Comuni. Possibili interventi anche sugli immobili di proprietà della Regione e delle aziende del servizio sanitario. <i>Lr 8 ottobre 2009, n. 22</i></p>
<p>MOLISE</p> 	<p>Apertura alle cooperative Nei Comuni sprovvisti di aree libere destinate alla realizzazione di immobili per l'edilizia economica, convenzionata o agevolata, o la cui dimensione è insufficiente rispetto alla domanda, possono essere promossi, in via straordinaria,</p>	<p>programmi per costruire nuove abitazioni di questo tipo. I progetti possono essere presentati anche da imprese, consorzi e cooperative. La legge è in vigore fino al 31 dicembre 2015 <i>Lr 11 dicembre 2009, n. 30</i></p>
<p>PIEMONTE</p> 	<p>Attenzione alla tecnologia La volumetria degli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata può essere ampliata entro il limite del 20 per cento, per migliorarne la qualità architettonica e la sicurezza della loro struttura. Per la realizzazione di questi</p>	<p>interventi devono essere utilizzate tecnologie per raggiungere elevati livelli ambientali ed energetici. Nel caso di interventi sugli alloggi di proprietà pubblica non valgono i vincoli di dimensione e tipologia previsti per i privati. <i>Lr 14 luglio 2009, n. 20</i></p>
<p>PUGLIA</p> 	<p>Bonus fino al 45% Il premio di volumetria viene aumentato di 10 punti percentuali (rispetto al 35% standard) se gli interventi sugli immobili residenziali, all'interno di un programma integrato di rigenerazione urbana, destinano</p>	<p>almeno il 20% della volumetria ricostruita all'edilizia residenziale sociale. Con questo vincolo, anche gli interventi di riqualificazione di aree urbane degradate possono ricevere un premio di volumetria. <i>Lr 29 luglio 2008, n. 21</i> <i>Lr 30 luglio 2009, n. 14</i></p>

COMUNE. Costerà poco più di un milione di euro e sarà finanziato con un mutuo della Cassa depositi e prestiti

Cimitero di Marina, «sì» al progetto Via libera all'ampliamento del sito

... È stato approvato il progetto esecutivo per la realizzazione del primo stralcio dell'ampliamento del cimitero di Marina di Ragusa. Si dà così il via ad un progetto del costo di oltre 1,3 milioni di euro finanziato con un mutuo già contratto con la Cassa depositi e prestiti. La nuova struttura sarà dotata delle necessarie impiantistica, con gli opportuni collegamenti con la parte vecchia del camposanto della frazione rivierasca. Le somme serviranno per la realizzazione dei servizi igienici, delle fontanelle, dell'impianto di illuminazione. Sarà costruita anche

la cappella per le celebrazioni religiose. La nuova area consentirà la realizzazione di 148 cappelle private, 221 mausolei a due posti, 12 edicole, 208 spazi nel campo comune. Il progetto esecutivo è stato approvato dal dirigente del settore VI di Palazzo dell'Aquila, Giulio Lettica. Con la stessa determina, è stato dato mandato al dirigente del settore competente di «procedere all'esperimento delle procedure di gara per individuare il soggetto affidatario dei lavori». Si sceglierà attraverso la procedura aperta con il criterio dell'offerta più bassa. L'ampliamento



LA NUOVA AREA
POTRÀ OSPITARE
148 CAPPELLE PRIVATE
E 221 MAUSOLEI

del cimitero è un traguardo importante, frutto di una serie di anni di progettazione che hanno previsto anche gli accordi del Comune con il privato che ha ceduto l'area. Era stato seguito in modo particolare an-

che dall'ex consigliere comunale Emanuele Distefano che, negli anni della giunta Dipasquaie, aveva la delega ai cimiteri. Proprio su Marina, qualche giorno fa si è registrata una segnalazione di Angelo Laporta, consigliere comunale di Territorio. Era stata segnalata la mancata apertura del camposanto alle 7,30 del mattino. Un disagio solo per i mattinieri, poco dopo le 9 si è trovato un sostituto che potesse aprire il cimitero al posto del collega, assente per motivi di salute. Laporta, che aveva subito chiesto l'intervento del vice-sindaco, ottenuto con l'invio di un altro dipendente, chiede «all'amministrazione di monitorare con la massima attenzione la resa dei servizi da parte delle coop che, come in questo caso, si occupano di gestire settori molto delicati». (DABO)

DAVIDE BOCCHIERI