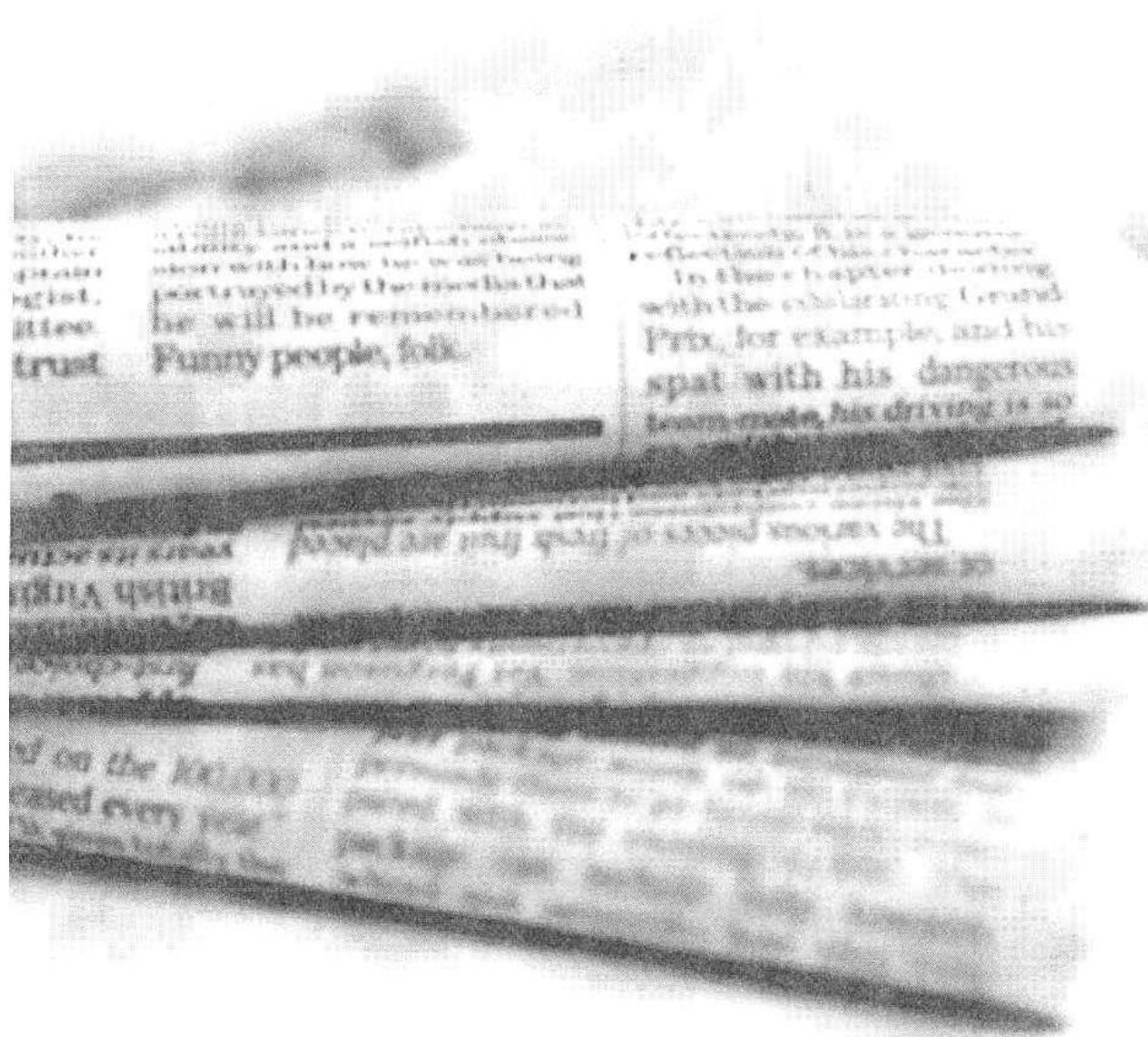


Rassegna stampa del

28 Settembre 2015



Piani casa. L'aumento di volume va da un minimo del 15% della Basilicata a un massimo del 70% in Veneto riservato agli immobili che raggiungono la classe «A»

Cambi d'uso e soppalchi per gli edifici produttivi

In 16 Regioni deroghe anche per il non abitativo - Oltre agli ampliamenti possibili interventi a sagoma invariata

PAGINA A CURA DI

Raffaella Lungarella

■ In 16 Regioni i piani casa vanno oltre gli immobili residenziali e permettono di sfruttare il bonus di cubature, con condizioni e percentuali diverse, anche per edifici a destinazione terziaria, produttiva e persino in alcuni casi per gli alberghi.

Alcune Regioni, come il Veneto, la Basilicata, le Marche, la Puglia hanno ampliato i confini dei propri piani alla generalità degli immobili con destinazioni d'uso non residenziali. In altri casi, non tutti gli immobili per le attività economiche sono trattati allo stesso modo. Qui sono le leggi regionali, le circolari e i regolamenti emanati dal 2009 a stabilire criteri, modalità e limiti operativi e specifici ambiti settoriali nei quali per realizzare gli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione degli edifici si può avvalere degli aumenti di superficie o di volume. Infine, va ricordato che il piano casa è scaduto per tutti gli immobili in Lombardia ed Emilia Romagna.

Gli immobili commerciali

Alcuni piani - per esempio quelli di Campania, Valle d'Aosta e Marche - elencano esplicitamente gli immobili destinati allo svolgimento delle attività commerciali tra quelli sui quali possono essere concessi premi in diritti edificatori. Ma il fatto che nelle altre leggi regionali non siano citati, non significa necessariamente che non ne possono beneficiare.

In altri casi, però, le attività commerciali sono escluse dai benefici dei piani oppure possono usufruirne solo a particolari condizioni. In Veneto gli inter-

venti sugli immobili con destinazione commerciale sono esclusi se con gli ampliamenti realizzati si aggirano o si deroga alle norme regionali in materia di programmazione delle attività commerciali; anche la regione Piemonte condiziona la concessione dei premi al rispetto della disciplina di settore.

La misura degli incrementi

Quasi sempre le regioni hanno stabilito un limite del 20% per l'incremento di superficie o di volume concesso per favorire gli ampliamenti e del 30-35% nel caso di abbattimento e ricostruzione di un capannone o di una struttura ricettiva; queste percentuali sono sostanzialmente le stesse previste per gli immobili con destinazione residenziale.

Un poco più prudente della media delle altre regioni è la Basilicata: la superficie non può aumentare più del 15% di quella esistente, che a sua volta non può essere superiore a 250 metri quadri. Molto generoso è, di contro, il Veneto. Gli imprenditori che vogliono demolire e ricostruire il loro immobile possono quasi raddoppiarne la superficie: fino al 70% se la ricostruzione porta la prestazione energetica del nuovo edificio alla classe A; percentuale che può arrivare all'80% quando la realizzazione dell'intervento avviene ricorrendo alle tecniche costruttive dell'edilizia sostenibile definite dalle norme regionali. Anche in Friuli Venezia Giulia il premio per le demolizioni e ricostruzioni è elevato: arriva al 50% della superficie per rilocalizzare gli edifici incongrui con l'ambiente circostante.

Soppalchi a sagoma identica

Per aumentare la superficie utile di una fabbrica o di un uf-



L'hotel cresce grazie ai vicini

■ Alle leggi sul piano casa diverse Regioni hanno assegnato anche l'obiettivo di incrementare la disponibilità sul proprio territorio di strutture ricettive turistiche e alberghiere. Questa finalità è presente nelle leggi di Campania, Piemonte, Sardegna, Friuli Venezia Giulia, Lazio, Valle d'Aosta. Nel Lazio, ad esempio, per aumentare del 25% la superficie di un albergo non c'è bisogno di aprire un cantiere congruo e muratorio: questo risultato può essere ottenuto cambiando la destinazione d'uso di un immobile con esso confinante. Una soluzione quasi analoga è quella scelta dalla Campania: per riqualificare e adeguare le strutture turistico-ricettive esistenti è possibile realizzare le opere interne agli immobili e recuperare così spazi per la nuova destinazione d'uso.

In Piemonte gli edifici a destinazione turistico-ricettiva possono recuperare la volumetria dei loro sottotetti per destinarla all'ospitalità, ma a condizione che si riesca a rispettare i requisiti tecnici e igienico-sanitari richiesti. Entro il limite del 35% del volume esistente gli alberghi del Friuli Venezia Giulia possono essere ampliati anche con la sopraelevazione o con la realizzazione di un edificio distaccato.

ficio non è sempre necessario costruire un nuovo piano o nuovi muri.

In Piemonte gli edifici possono essere soppalcati per aumentare la superficie utile esistente fino al 30%; se non dovesse essere sufficiente allora si può anche ampliare l'immobile di un altro 20%, purché questo secondo incremento non superi i 2 mila metri quadrati. Ai soppalchi si può ricorrere anche in Friuli Venezia Giulia.

Un aumento delle superfici senza modificare la dimensione dell'immobile è possibile anche per gli edifici non residenziali della Campania: con la realizzazione di opere interne possono essere recuperati per l'attività economica volumi già esistenti, anche cambiandone la destinazione d'uso urbanistica.

Cambi d'uso anche a tempo

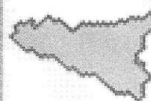
Per beneficiare dei premi previsti dai piani casa non è necessario dimostrare che i nuovi spazi sono necessari per ampliare la produzione delle merci prodotte o per allargare l'officina. In Piemonte non è, però, consentito trasformare in abitazione un edificio non residenziale. In altri casi il cambiamento non è possibile per un certo numero di anni. Per 10 anni nel Lazio, per 20 in Liguria (dove, in caso di delocalizzazione, cioè è possibile destinando a edilizia sociale il 20% della superficie). Questa possibilità è prevista, invece, dalla regione Molise.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

La mappa dei piani casa abitativi
www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SICILIA

Possibili ampliamenti con aumento del 20% fino a 200 metri cubi degli edifici destinati a uffici di volume massimo pari a mille metri cubi. Per gli edifici con altre destinazioni, localizzati in zone D e nei piani di insediamento produttivi possibili ampliamenti del 15% fino a 400 metri quadrati. Per interventi di demolizione e ricostruzione aumento del 25 per cento entro il limite di 400 metri quadrati.

Legge regionale 23 marzo 2010, n. 6

Scadenza: 31 dicembre 2015

IVAN LO BELLO E LE PROSPETTIVE DELL'ACCORPAMENTO

Come sarà la nuova Camcom «integrata»

L'obiettivo è quello, al di là di ogni azione prevista dalle normative vigenti, di creare sinergia tra aree che hanno numeri e caratteristiche per emergere a livello nazionale ed internazionale. Il Sud Est siciliano torna alla ribalta a seguito della riforma che porterà presto all'accorpamento delle Camere di Commercio. Se n'è parlato sabato sera alla sala-convegno dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale di Sicilia dove Ivan Lo Bello, presidente nazionale di Unioncamere, intervistato dal giornalista Michele Nania, responsabile della redazione di Ragusa del nostro quotidiano, si è soffermato proprio sul futuro dei territori tra nuove Camere di Commercio ed area vasta, alla vigilia dell'accorpamento tra le Camere di Commercio di Catania, Ragusa e Siracusa.

Per Lo Bello "si è dinanzi ad una grande sfida per il territorio perché ragionare in un'ottica di area vasta permetterà di raggiungere importanti risultati e pensare ad una strategia che diventi valore aggiunto per tre territori uniti insieme e storicamente vicini tra loro per storia, cultura e tradizioni".

Tre territori che hanno al loro interno due aeroporti (Catania e Comiso) ma anche porti commerciali e turistici e monumenti patrimonio dell'Umanità. Insomma potenzialità da valorizzare. E sulle future prospettive parla anche Carmelo Arezzo, segretario generale dell'ente camerale. Da tempo sostiene che tocchi a Ragusa, da sempre punto di riferimento in Sicilia per la sua effervescenza economica, essere la Camera di Commer-

cio del Sud Est. Alla fine con molta probabilità, la spunterà Catania ma l'auspicio è che si possa raggiungere il giusto equilibrio anche rispetto alla tutela delle imprese.

"Si va verso politiche di area vasta - spiega Arezzo - e verso nuove geografie amministrative che porteranno anche ad una nuova Camera di Commercio comune alle tre province di Catania, Ragusa e Siracusa. Occorre fare tesoro dei risultati preziosi della Fari perché questa fiera ormai unica in Italia meridionale trovi nella nuova dimensione amministrativa del territorio ulteriore linfa e risorse per diventare la vetrina vincente di un realtà agroalimentare di altissima qualità quale quella di questo angolo della Sicilia sud-orientale".

M. B.

INDUSTRIA. Lo storico stabilimento di profilati in alluminio ha 100 dipendenti. Da tre anni contratti di solidarietà

Fermi i macchinari della Metra La causa: l'assenza di ordinazioni

●●● Spenti nel fine settimana i macchinari della Metra. Lo storico stabilimento di profilati in alluminio presente alla Zona industriale di Ragusa dal 1975, prima con il nome di Almer quando occupava 400 dipendenti, adesso con il nuovo marchio del gruppo bresciano con circa 100 dipendenti. Per stamani il gruppo dirigente ha in programma un incontro in azienda con le Rsu per spiegare le ragioni dello stop legate alla quasi totale assenza di ordinazioni. A confermarlo l'avvocato della Metra, Nino Cortese: «I vertici bresciani - afferma Cortese - tengono molto allo stabilimento di Ragusa co-

me testimoniano i recenti investimenti con l'acquisto di una nuova linea di produzione per infissi e la nuova copertura di un capannone. Non vogliamo trasformare Ragusa in base logistica. La ditta ha provato a risollevarsi e ci sta provando ancora. Lo stop è momentaneo, in attesa di riprendere i normali ritmi di produzione».

Da tre anni l'azienda va avanti con i contratti di solidarietà. La situazione da qualche tempo è effervescente ed ha generato una lotta sindacale interna con i lavoratori che reclamano il rispetto dell'accordo siglato nel 2013 che prevedeva una riduzione, con rela-



IN PROGRAMMA
STAMATTINA
UN INCONTRO CON
IL GRUPPO DIRIGENTE

tivo spalmamento, dei benefit in busta paga a fronte della rinuncia totale alla quattordicesima. In cambio la ditta avrebbe utilizzato i soldi risparmiati per investimenti strutturali e di marketing per incrementare la produ-

zione. Un accordo che secondo alcuni lavoratori ha retto per poco più di un anno, fin quando la Metra, nell'aprile scorso, avrebbe deciso di scioglierlo a causa del persistente stato di crisi, aggravato dall'aumento del costo della materia prima. Una decisione che non è andata ad alcuni lavoratori che hanno dato vita ad una vertenza con la ditta, ottenendo il pagamento delle spettanze relative ai mesi di maggio e giugno 2015 per una cifra pari a 15 mila euro. «Collegare lo stop della produzione alla vertenza persa mi sembra poco logico - afferma via telefono l'avvocato Orazio Maggio che assiste 19 lavoratori -. Chi vuole puntare il dito contro i miei clienti, addossando loro colpe che non hanno, lo fa per uno scopo ben preciso. Anche perché i pignoramenti si riferiscono solo ai mesi di maggio e giugno, quindi ci sono ancora luglio e agosto».