

## PIANO CASA....in Veneto e Friuli Venezia Giulia

Il 2009 vede alla luce il “Piano casa” varato dal Governo per consentire il rilancio dell’edilizia. Questo deve essere approvato dalle singole Regioni con proprie leggi in attuazione dell’accordo sottoscritto il 31 marzo scorso con il Governo. Vediamo in sintesi come le Regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia hanno agito.

### Regione Veneto

La **Regione del Veneto** ha approvato, lo scorso 1 luglio, la legge regionale 14 del 2009, nota come “**Piano casa**”, per consentire il rilancio dell’attività edilizia attraverso l’ampliamento degli edifici esistenti e il contestuale miglioramento della qualità architettonica ed edilizia.

Il piano casa del Veneto prevede:

- per le **abitazioni l’ampliamento del 20 per cento del volume esistente**, compreso l’eventuale recupero dei sottotetti
- per gli **immobili non residenziali** (capannoni, negozi, magazzini, insediamenti turistici) **l’ampliamento del 20 per cento della superficie coperta**

in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, con esclusione delle abitazioni ed edifici ubicati nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta e di quelle oggetto di specifiche norme di tutela.

Gli interventi di ampliamento godranno di procedure semplificate (basterà presentare la Dia) e, per le prime case, di oneri di costruzione scontati del 60 per cento (azzerati per le abitazioni di disabili o invalidi).

Il piano casa della Regione Veneto **premia inoltre operazioni di abbattimento e ricostruzione degli edifici costruiti prima del 1989, con aumenti di volume** (per le case di abitazione) e di superficie (per gli edifici non residenziali) **fino al 40 per cento**, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, purché tali interventi siano compatibili con la destinazione urbanistica dell’area, **non modifichino la destinazione d’uso degli edifici** ed utilizzino tecniche di edilizia sostenibile e fonti ad energia rinnovabile. Tale aumento **può raggiungere il 50 per cento** nel caso di interventi di ricomposizione planivolumetrica dell’edificato che modifichino sagoma e sedime originari attraverso l’approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

## Regione Friuli Venezia Giulia

Il 02/11/2009 - Diventa legge il **Piano Casa** del Friuli. Il testo del "Codice regionale dell'edilizia" è stato approvato dalla Commissione Lavori Pubblici e Ambiente con qualche modifica rispetto alla versione approvata in Giunta regionale. Alla base dei cambiamenti, la necessità di operare una riforma della disciplina urbanistica per consentire la riorganizzazione e il rilancio del settore edilizio.

**Durata e validità:** Le disposizioni che derogano agli strumenti urbanistici comunali e dispongono interventi di ampliamento volumetrico e ristrutturazione. La norma avrà una durata di 5 anni. Tutti i lavori dovranno iniziare entro questo periodo.

**Destinatari degli interventi** sono gli edifici a destinazione in tutto o in parte residenziale, alberghiera, ricettivo complementare e direzionale.

Consentita anche la ristrutturazione degli **edifici rustici** annessi alle residenze agricole, che dopo l'intervento devono cambiare la destinazione d'uso in residenza agricola.

**Interventi ammessi:** Sono consentiti ampliamenti fino al 35%, per un massimo di 200 metri cubi. In genere gli interventi possono derogare ai limiti di distanze minime e altezze massime, chance non ammessa nei centri storici, ma non possono portare all'aumento delle unità immobiliari.

Possibili le **sopraelevazioni** fuori dai centri storici, che non devono superare i 6 metri, pari a due piani. In questo caso è ammesso l'aumento delle unità abitative, a patto che siano rispettati i parametri sull'aerazione e la luminosità e dopo una pronuncia favorevole da parte delle autorità di tutela del vincolo.

I **sottotetti** possono essere recuperati a fini abitativi in concomitanza di interventi di ristrutturazione e restauro. Non è possibile invece l'aumento delle unità abitative né la modifica della sagoma dell'edificio.

**Limiti:** Impossibile derogare alle norme per la tutela dei beni culturali e del paesaggio, nonché alle disposizioni sulla sicurezza antisismica e antincendio. Le misure non si possono applicare su edifici oggetto di interventi edilizi abusivi, i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi entro il 30 settembre 2009, e aree a inedificabilità assoluta.

Promosse le **zone omogenee D**, che ammettono l'ampliamento di edifici o unità immobiliari esistenti fino al 35% per un massimo di mille metri quadrati, nel rispetto delle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici. Consentito anche l'aumento attraverso la realizzazione di solai interpiano.

La **sostituzione edilizia** è consentita negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa. Le Amministrazioni comunali possono stipulare convenzioni per la sostituzione di edifici non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali.

**Comuni:** Nel Friuli le possibilità di ampliamento coinvolgeranno in modo uniforme tutta la regione. A differenza che nelle altre leggi regionali, infatti, non è previsto per le amministrazioni municipali il potere di limitare l'applicazione delle misure sul proprio territorio. I Comuni, inoltre, non saranno più

tenuti al controllo preventivo.

**Semplificazione burocratica:** Diventano più leggere le procedure di autorizzazione. Grazie a un inquadramento sistematico delle attività di edilizia libera, sarà sufficiente la Dia per manutenzioni ordinarie, rimozione delle barriere architettoniche, installazione di pannelli solari e fotovoltaici, realizzazione di pertinenze fino al 10% della volumetria esistente ed entro i 100 metri cubi. Le tettoie non potranno superare i 20 metri quadri.