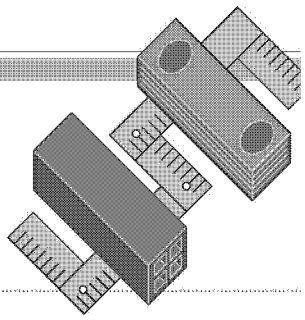
Lavori in casa nel 2018

LO SPECIALE DEL LUNEDÌ



Stanze, cantine e sottotetti: la Regione aiuta il recupero

La mappa degli ampliamenti possibili quest'anno

PAGINA A CURA DI
Raffaele Lungarella
Valeria Uva

La manovra 2018 ha rilanciato i bonus fiscali per i lavori in casa, ma la possibilità di intervenire e soprattutto di recuperare spazio in più nella propria abitazione varia da Regione a Regione, in base alle discipline locali. Dal 2009 (anno del «piano casa») in poi, le normative locali hanno infatti concesso la possibilità di ampliare gli spazi esistenti, sia con la classica "stanza in più" (il piano casa, appunto) sia con il recupero di locali prima non abitabili quali sottotetti e seminterrati. Lavori edilizi che - quando non si tratta di nuove costruzioni - possono usufruire delle detrazioni fiscali prorogate anche quest'anno.

Di fatto nelle Regioni il recupero di spazi abitativi è affidato a un mix di tre leggi: piano casa per gli ampliamenti, recupero dei sottotetti e riutilizzo dei seminterrati.

Norme variamente combinate tra loro e con scadenze diverse (si veda il quadro completo nelle schede a fianco). Anche nel 2018 in sette Regioni (di cui sei nel Mezzogiorno) la possibilità di recupero è al massimo: oltre all'ampliamento e alla demolizione-ricostruzione con cubature in più si può in contemporanea ricavare spazio anche dal sottotetto o dal seminterrato o interrato. Al Sud questo è possibile in Basilicata, Calabria, Molise, Puglia, Sicilia e Sardegna. Al Nord soltanto in Friuli Venezia Giulia. Nelle altre Regioni sono comunque possibili almeno uno o due di questi interventi. Vediamo come nel dettaglio.

Il piano casa

Questa possibilità è oggi preclusa solo in Lombardia ed Emilia Romagna. Mentre è a scadenza ravvicinata in Piemonte (30 giugno).

In Molise il piano è stato prorogato di tre anni, fino alla fine del 2020, mentre in Campania scade alla fine del 2019 e in Sardegna a giugno dello stesso anno.

I premi sono diventati permanenti in cinque Regioni, oltre alle province di Bolzano e Trento: Valle d'Aosta, Liguria, Umbria, Friuli Venezia Giulia e Lazio. In realtà queste ultime due Regioni non hanno decretato il fine piano mai, ma reso permanente la concessione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto a quelli previsti dai Prg per gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia.

Nel caso del Lazio il veicolo è stata la legge regionale (7/2017) sulla rigenerazione urbana, che prevede un premio del 20% del volume per gli ampliamenti con miglioramento sismico ed efficientamento energetico. Operazione analoga in Friuli Venezia Giulia, con l'aggiunta di un ulteriore articolo al Codice regionale dell'edilizia.

Ma le possibilità di accesso al piano casa non sono ovunque le stesse: molto dipende dalla data entro cui gli immobili devono risultare esistenti. In qualche caso il confine fissato in origine non è mai stato spostato in avanti. Così ad esempio in Toscana la data limite di costruzione è rimasta quella del 31 marzo 2009; l'Umbria non ha aggiornato la data del 22 novembre 2011 e il Piemonte non ha rivisto quella del 31 luglio 2009. In questi tre casi, quindi, le abitazioni più recenti non possono essere ampliate.

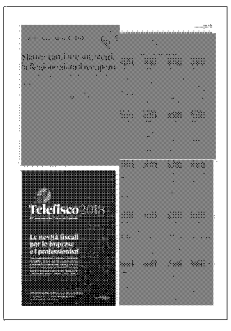
Al contrario, altre hanno progressivamente aggiornato la data di esistenza degli edifici. In Sicilia possono essere ampliati gli edifici ultimati entro il 2015 e in Veneto quelli costruiti entro il 31 ottobre 2013. Il Molise prevede premi volumetrici anche per gli edifici ancora in corso di costruzione che al 2014 avevano completato le strutture portanti; in Puglia il piano si applica addirittura agli edifici esistenti al primo agosto 2017.

FOCUS

Sconto ammesso a parità di volume

Non tutti i lavori in casa agevolati dalle leggi regionali possono beneficiare degli sconti fiscali, prorogati e ampliati (nel caso del sisma-bonus) con la manovra 2018. Il criterio generale è che la detrazioni per la ristrutturazione spettino solo per edifici e locali già esistenti: dunque mai per gli ampliamenti consentiti dal piano casa. Anzi, se oltre all'ampliamento, si esegue anche una ristrutturazione sulle parti esistenti, per non perdere lo sconto è necessario tenere separate le spese. Più possibilità invece quando si recuperano gli spazi sottotetto o seminterrati: in questo caso i lavori sono agevolati se non aumenta la volumetria (tranne che per volumi tecnici) e la superficie calpestabile (circolare 57/E/1998). Anche in caso di modifica della destinazione d'uso. Se poi insieme con il recupero dei locali sottotetti o seminterrati si mette in sicurezza l'edificio, l'intera operazione può essere agevolata con il sisma-bonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

I sottotetti e i seminterrati

Quasi tutte le Regioni si sono dotate di leggi per regolamentare il recupero di una soffitta o di un sottotetto, per ricavare una stanza in più o anche un piccolo appartamento. Un numero più esiguo di esse, otto, si è dotato anche di una legge per il recupero delle cantine e degli altri locali interrati totalmente o in parte. In entrambi i casi, le leggi non hanno scadenza.

Le regole per accedere al recupero sono, comunque, molto variabili: sempre determinanti per accedere ai benefici sono i limiti minimi posti alle altezze.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le opere edilizie nei territori

Al Sud possibili tutti gli interventi - Aumenti di cubatura stabili in cinque realtà - Riutilizzo spazi interni senza limitazioni

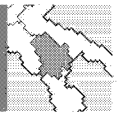
La mappa su «piano casa» e riutilizzo di sottotetti o seminterrati

ABRUZZO

PIANO CASA
Possibilità di ampliare gli edifici residenziali del 20% della superficie esistente fino a un massimo di 200 metri cubi. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione premio del 35% della superficie, con possibilità di aumentare il numero di abitazioni. *(Lr 16/2009)*
Scadenza: **31 dicembre 2018**

SOTTOTETTI
Il recupero è possibile negli edifici in tutto o in parte resienziali con altezza media del sottotetto di almeno 240 cm, che diventano 210 a quote superiori ai mille metri. *(Lr 10/2011)*

BASILICATA



PIANO CASA
Le abitazioni monofamiliari fino a 300 m possono essere ampliate del 20% entro i 40 mq. La superficie può aumentare del 30% per demolizione e ricostruzione. *(Lr 25/2009)*
Scadenza: **31 dicembre 2018**

SOTTOTETTI
Riutilizzo ammesso solo negli edifici legittimamente realizzati entro il 31 dicembre 2016. *(Lr 8/2002)*

INTERRATI
Se non è vietato dal Prg del Comune, è possibile il recupero ad abitazione di interrati e seminterrati. *(Lr 8/2002)*

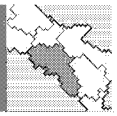
CALABRIA

PIANO CASA
Ammessi ampliamenti e demolizione ricostruzione di edifici sia residenziali sia non residenziali. Extrabonus del 10% di volume per la messa in sicurezza antisismica. *(Lr 21/2010)*
Scadenza: **31 dicembre 2018**

SOTTOTETTI
Recupero ad abitazione fuori dalle aree industriali e agricole. *(Lr 21/2010)*

INTERRATI
Riconversione di seminterrati ad abitazioni e negozi e di interrati solo a negozi. Altezza richiesta: 270 cm. *(Lr 21/2010)*

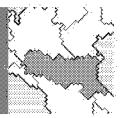
CAMPANIA



PIANO CASA
Consentito l'ampliamento fino al 20% della volumetria esistente degli edifici residenziali uni-bifamiliari o con non più di tre piani fuori terra e di quelli fino a 1.500 metri cubi. Premio del 35% della volumetria per le demolizioni e ricostruzioni. *(Lr 19/2009)*
Scadenza: **31 dicembre 2019**

SOTTOTETTI
Recupero possibile negli edifici destinati alla residenza. I Comuni però possono escludere questa possbilità in parti dei loro territori. *(Lr 15/2000)*

EMILIA ROMAGNA



PIANO CASA
La possibilità di ampliamenti in deroga ai limiti urbanistici è **scaduta** in questa Regione

SOTTOTETTI
La trasformazione dei sottotetti in abitazioni, anche con la creazione di nuove unità, è permessa negli edifici destinati a residenza per almeno il 25% della superficie utile, localizzati in aree urbanizzate o urbanizzabili. Il rapporto minimo tra superficie delle finestre e quella del pavimento è di 1/16 *(Lr 11/1998)*

FRIULI V.G.

PIANO CASA
Ammessi manutenzione straordinaria, ampliamento e ristrutturazione con aumento del volume massimo di 200 mc. *(Lr 19/2009, articolo 39-bis)*
Scadenza: **Mai**

SOTTOTETTI
Il recupero ad abitazione è permesso solo su edifici destinati almeno in parte a residenza. *(Lr 19/2009, articolo 39)*

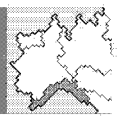
INTERRATI
Consentito il recupero di cantine e taverne, magazzini, depositi e garage. *(Lr 19/2009, articolo 39)*

LAZIO

PIANO CASA
Permanenti i premi volumetrici previsti dal piano casa. Per ampliare le singole abitazioni premio del 20% anche in zone agricole, ma non nei centri storici *(Lr 7/2017)*
Scadenza: **Mai**

SOTTOTETTI
Il recupero è ammesso anche con modifiche delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, se il volume non aumenta più del 20%. *(Lr 13/2009)*

LIGURIA

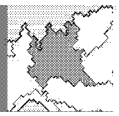


PIANO CASA
Premi volumetrici permanenti di base, variabili con la dimensione degli immobili, che possono aumentare di un ulteriore 15% in caso di adeguamento alla normativa antisismica. *(Lr 49//2009)*
Scadenza: **Mai**

SOTTOTETTI
Recupero ammesso anche rocavando nuove unità abitative. Le superfici recuperate non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali. *(Lr 24/2001)*

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

LOMBARDIA



PIANO CASA
La possibilità di ampliamenti in deroga ai vincoli urbanistici è **scaduta** in questa Regione

SOTTOTETTI
Possono essere trasformati in abitazione i sottotetti degli edifici residenziali per almeno il 25% della superficie lorda di pavimento complessiva. *(Lr 12/2005)*

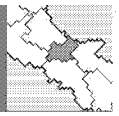
INTERRATI
Recupero consentito in edifici ad uso residenziale, terziario o commerciale, per locali di altezza non inferiore a 240 centimetri. *(Lr 7/2017)*

MARCHE

PIANO CASA
Ampliamenti in deroga ai vincoli urbanistici con premio del 20%, che sale al 35% in caso di messa in sicurezza antisismica facoltativa. Sostituzione edilizia premiata con un aumento fino al 40% in base al livello di efficienza energetica. *(Lr 22/2009)*
Scadenza: **31 dicembre 2018**

SOTTOTETTI
Recupero con altezze minime di 240 centimetri, a condizione che nei centri storici non siano modificate le altezze di colmo e di gronda, e le linee di pendenza delle falde. *(Lr 22/2009)*

MOLISE



PIANO CASA
Negli ampliamenti il bonus di cubatura standard del 20% può arrivare al 30% grazie alla riduzione del fabbisogno energetico. *(Lr 30/2009)*
Scadenza: **31 dicembre 2020**

SOTTOTETTI
Recupero possibile solo se il Prg non vieta la ristrutturazione dell'immobile. *(Lr 25/2008)*

INTERRATI
Recuperabili gli interrati e i seminterrati ad uso terziario o commerciale con garanzia di sicurezza statica. *(Lr 25/2008)*

PIEMONTE

PIANO CASA
Ampliamento con premio volumetrico del 20% fino a 70 metri quadri. In caso di demolizione e ricostruzione il premio arriva fino al 35% se migliora il rendimento energetico. *(Lr 20/2009)*
Scadenza: **30 giugno 2018**

SOTTOTETTI
Recupero ammesso negli edifici anche solo in parte residenziali, realizzati legittimamente entro il 31 dicembre 2012, in aree con urbanizzazioni primarie. Possibile aprire lucernai e finestre. *(Lr 21/1998)*

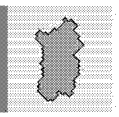
PUGLIA

PIANO CASA
Premi di volumetria del 20% per ampliamento e del 35% per demolizione e ricostruzione. *(Lr 14//2009)*
Scadenza: **31 dicembre 2018**

SOTTOTETTI
Per raggiungere l'altezza media di 2,40 metri è possibile abbassare il solaio del sottotetto. *(Lr 33/2007)*

INTERRATI
Gli interrati e i seminterrati possono essere recuperati solo se lo consentono i Prg. *(Lr 33/2007)*

SARDEGNA



PIANO CASA
Ampliamenti con aumento di volume del 20% fino a 70 mc nei centri storici e del 30% nelle altre zone edificate fino a 120 mc. *(Lr 4/2009)*
Scadenza: **30 giugno 2019**

SOTTOTETTI
Anche nei centri storici possono diventare abitazioni. *(Lr 8/2015, articolo 32)*

INTERRATI
L'altezza minima dei locali da recuperare non può essere inferiore a 240 cm. *(Lr 4/2009, art. 15-bis)*

SICILIA

PIANO CASA
Ampliamenti del 20% fino a 200 mc di abitazioni e uffici fino a 1.000 mc. *(Lr 6/2010)*
Scadenza: **31 dicembre 2018**

SOTTOTETTI
I locali recuperati possono essere destinati a residenza, anche con nuovi solai. *(Lr 16/2016, art. 5)*

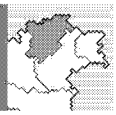
INTERRATI
Possibile il recupero di interrati e seminterrati alti almeno 220 cm. *(Lr 4/2003, art. 18)*

TOSCANA

PIANO CASA
Il piano si applica agli edifici abitativi esistenti al 31 marzo 2009. La destinazione d'uso non può essere modificata per 5 anni dalla fine dei lavori. *(Lr 24/2009, n. 24)*
Scadenza: **31 dicembre 2018**

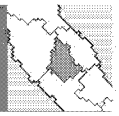
SOTTOTETTI
Recupero negli edifici con destinazione residenziale, a condizione che lo preveda lo strumento urbanistico comunale. *(Lr 5/2010)*

TRENTINO A.A.



PIANO CASA
Provincia di Bolzano
È consentita la demolizione parziale di cubatura fuori terra esistente o oggetto di concessione di almeno 300 mc, destinata per più del 50% ad abitazione *(Lp 1/2009)*
Scadenza **Mai**
Provincia di Trento
Consentiti interventi di recupero mediante ristrutturazione edilizia con incremento del volume urbanistico fuori terra esistente fino al 15%. *(Lp 15/2015, art. 110)*
Scadenza: **Mai**

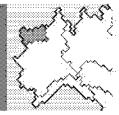
UMBRIA



PIANO CASA
La superficie degli edifici residenziali uni-bifamiliari e quelli con una superficie non superiore a 500 mq può essere ampliata del 25% fino a max 80 mq. *(Lr 13/2009)*
Scadenza: **Mai**

SOTTOTETTI
Recupero consentito con opere per ridurre i consumi energetici, con altezza nel punto più alto di almeno 240 centimetri. *(Lr 1/2015, articolo 156)*

VALLE D'AOSTA



PIANO CASA
Ampliamenti in deroga per residenze, anche in zona agricola, e per edifici non residenziali, esclusi quelli con destinazione industriale. Gli ampliamenti possono essere realizzati anche attraverso più interventi, a condizione che l'incremento complessivo non superi, per ogni unità immobiliare, il 20% del volume originario. *(Lr 24/2009)*
Scadenza: **Mai**

VENETO

PIANO CASA
Ampliamenti per edifici residenziali e non residenziali esistenti al 31 ottobre 2013, con premio base di volumetria del 20% e un extrabonus del 40% in caso di abbattimento delle barriere architettoniche. *(Lr 14/2009)*
Scadenza: **31 dicembre 2018**

SOTTOTETTI
Gli interventi di recupero non devono cambiare le altezze di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde. *(Lr 12/1999)*

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.