

Verso la ripresa

Il Veneto è una regione che ha sempre saputo innovare e anticipare i trend nazionali. Così se la crisi dell'edilizia nella nostra regione si è fatta sentire prima che nel resto d'Italia, oggi i primi e timidi segnali di ripresa del mercato che l'Osservatorio trimestrale CEAV-Unioncamere ha messo in evidenza negli ultimi mesi, possono essere utili per capire dove andrà l'edilizia nel futuro, non solo nel Veneto ma anche nel resto d'Italia. Tuttavia una ripresa del mercato si deve confrontare oggi con le condizioni di contesto che sono fortemente cambiate.

L'alluvione dello scorso autunno ha evidenziato la fragilità del nostro territorio e la necessità di promuovere uno sviluppo più sostenibile e soprattutto senza consumo di ulteriore suolo. L'Europa ha posto la sostenibilità come tema strategico alla base dei documenti di programmazione per il 2020 e la Regione del Veneto nel suo Rapporto Statistico 2011 ha indicato quale è la strada per lo sviluppo futuro nella nostra regione: ancora una volta la sostenibilità.

E' questo dunque un tema importante per le nostre imprese arti-

giane, perché significa reinterpretare la propria flessibilità e capacità di stare nel mercato con le nuove sfide legate soprattutto al risparmio energetico. In questo senso va letta positivamente l'approvazione della legge regionale 13/2011 (rinnovo del "piano casa") con la quale la Regione del Veneto è intervenuta

sia a supporto del settore delle costruzioni, sia per l'incentivazione dell'utilizzo di metodi costruttivi sostenibili e in grado di promuovere il risparmio energetico. La LR 14/2009, prima, e la LR 13/2011 oggi, sono e possono essere un ottimo stimolo per iniziare a rivitalizzare l'attività delle imprese, in particolar modo quelle artigiane e di piccole dimensioni, e per promuovere una politica di sostenibilità nel settore.

Tra l'altro, in una fase nella quale molte amministrazioni comunali stanno redigendo i nuovi PAT, i piani di assetto del territorio che hanno sostituito i



Virginio Piva

vecchi piani regolatori, la possibilità di intervenire anche nei centri storici e negli ambiti degradati fornita dal Piano Casa può essere un aiuto e uno stimolo per sanare situazioni di degrado, recuperando con finanziamenti privati edifici non più adatti alle esigenze del mercato e del risparmio energetico. Il Piano Casa dunque è uno

strumento in linea con i dettati dalla normativa europea, orientati a recuperare i centri urbani ma senza consumare nuovo suolo.

Se lo utilizzeremo in questo senso, potrà essere un valido strumento per promuovere una nuova cultura dell'abitare, nella quale possano convivere assieme alla residenza anche quelle piccole attività artigiane a conduzione familiare che caratterizzano il nostro Veneto e che sono la nostra eccellenza.

E' il nostro auspicio e crediamo che possa essere la strada sulla quale costruire un nuovo futuro di sviluppo per il settore dell'edilizia, che ha un ruolo strategico nella crescita del PIL regionale.

Il presidente **Virginio Piva**
Il vicepresidente **Alberto Ghedin**



Alberto Ghedin

Dalla crisi al recupero

Il settore delle costruzioni in questi ultimi decenni ha vissuto una stagione produttiva lunga e positiva, ma il triennio 2008-2010 ci ha consegnato la più grave crisi del secondo dopoguerra. I numeri sono ben noti. In tre anni il mercato ha perso circa il 30% in volume d'affari e sarà difficile in futuro, se non impossibile, ritornare ai livelli produttivi pre-crisi. A questa dinamica si associano alcuni elementi di forte discontinuità con il recente passato:

- la produzione edilizia di nuova costruzione, in particolare quella residenziale, ha rallentato fortemente la produzione;
- cresce costantemente la ristrutturazione;
- le compravendite immobiliari evidenziano una leggera ripresa nelle città;
- la dinamica imprenditoriale nell'ultimo anno presenta una forte crescita delle società di capitale del settore artigiano (+7,6%) e delle cooperative e consorzi artigiani (+5,2%);
- l'occupazione dipendente si contrae mentre quella indipendente fa segnare un consistente incremento.

Sono tutti segnali che fanno comprendere come la crisi stia cambiando strutturalmente il mercato, come già peraltro avvenuto nel precedente periodo di crisi, post tangentopoli, e che individuano sicuramente nel recupero da un lato e nelle nuove tecnologie e modalità costruttive legate alla sostenibilità, i due motori della ripresa. Vi sono alcuni temi di riflessione che vanno messi in evidenza per individuare le prospettive di sviluppo per il settore:

- è indubbio che il sistema delle costruzioni, a livello di filiera, deve riorganizzare la propria attività; va ridefinita la competitività del sistema, individuando

nuovi ambiti di intervento e nuove fonti e modalità di finanziamento delle attività; ciò si riflette innanzitutto nel mettere al centro del modello costruttivo e di intervento la sostenibilità, la bioedilizia e il risparmio energetico, come nuovi e potenti driver di mercato;

- il settore delle costruzioni è il settore industriale a più alto impatto ambientale e la crisi dell'edilizia può essere un ottimo spunto per rinnovare e rivedere i processi produttivi e riorientare complessivamente la produzione verso soluzioni ecocompatibili, puntando su una forte qualificazione del settore e sull'uso delle tecnologie innovative e orientate al risparmio energetico;
- al centro del rinnovamento del mercato va dunque messo il prodotto edilizio e le esigenze di promuovere una nuova stagione costruttiva che ponga al centro del prodotto e del processo costruttivo la qualità del costruito e il risparmio energetico; ciò significa competenza, professionalità e formazione;
- la piccola dimensione di impre-

sa, vero punto forte del settore, oggi è adatta solo ad affrontare il mercato del recupero legato alle ristrutturazioni parziali, ma non è più adatta ad affrontare le sfide del futuro, perché non consente di fare sufficientemente "sistema"; il mercato oggi esige qualità, specializzazione e innovazione e in questo senso "piccolo" è ancora bello se è specializzato, se è inserito all'interno di una logica di filiera integrata nella quale il processo e il prodotto siano posti al centro dell'agire di tutta la filiera stessa, altrimenti piccolo non funziona più.

La sfida principale oggi è dimostrare che l'imprenditoria delle costruzioni è capace di guardare ai nuovi mercati, ai nuovi prodotti e alle nuove offerte, attraverso un nuovo rapporto dialettico e flessibile con la domanda, in una logica integrata di filiera e di processi costruttivi e gestionali del prodotto edilizio, orientati a rispondere alle nuove esigenze legate al risparmio energetico e alla richiesta di benessere, che sono i driver di mercato sui quali il settore può impostare una nuova prospettiva di sviluppo di lungo periodo.



Lo scenario in prospettiva

In questo contesto complessivo sono fondamentali le attuali dinamiche residenziali e insediative, sulle quali occorre porre l'attenzione al fine di inquadrarle con adeguata e opportuna specificità. E' infatti necessario leggere con attenzione i fenomeni residenziali e insediativi in atto, perché da essi possono giungere spunti per una complessiva politica delle costruzioni, che partendo dal Piano Casa, e dalla reale misura dell'impatto che il provvedimento fino ad oggi ha avuto, possa promuovere una nuova stagione di riqualificazione urbana e territoriale nel Veneto.

Nel 2010 la popolazione del Veneto ha quasi raggiunto la soglia dei 5 milioni di abitanti, 4 milioni e 937mila

854 per l'esattezza, con una crescita del 9,1% sul 2001. La crescita è avvenuta con percentuali positive in tutte le province del Veneto, e in particolare nelle province di Verona e

Treviso si è ampiamente superata la media regionale, rispettivamente con un incremento dell'11,3% e dell'11,7%. Il Veneto cresce, dunque.

Dinamica della popolazione e delle famiglie in Veneto - 2001-2010

	popolazione			famiglie		
	2001	2010	Var. %	2001	2010	Var. %
Verona	826.582	920.158	11,3%	319.382	381.772	19,5%
Vicenza	794.317	870.740	9,6%	297.496	349.393	17,4%
Belluno	209.550	213.474	1,9%	86.915	95.941	10,4%
Treviso	795.264	888.249	11,7%	293.512	353.169	20,3%
Venezia	809.586	863.133	6,6%	312.089	368.156	18,0%
Padova	849.857	934.216	9,9%	313.227	378.232	20,8%
Rovigo	242.538	247.884	2,2%	91.720	102.839	12,1%
Veneto	4.527.694	4.937.854	9,1%	1.714.341	2.029.502	18,4%
Italia	56.995.744	60.626.442	6,4%	21.810.676	25.175.793	15,4%

Fonte: elaborazione su dati Istat

Questa dinamica, positiva e peraltro già prevista dall'Istat, si è associata a una dinamica del numero di famiglie molto più significativa: infatti nel periodo le famiglie sono aumentate del 18,4%, con una dinamica dunque doppia. Il dato Veneto, sia in termini di popolazione che di famiglie, è inoltre superiore alla media nazionale. In sostanza il Veneto è una regione che attrae popolazione e la dinamica vede crescere il numero di famiglie in modo molto rilevante. Il primo elemento di riflessione rispetto a questo dato è che una dinamica così strutturata promuove una domanda immobiliare molto più vivace di quella che si può presu-

Previsioni della popolazione al 2050 (ipotesi centrale)

	2010	2020	2030	2040	2050
Verona	920.158	990.289	1.053.019	1.107.958	1.147.553
Vicenza	870.740	940.271	994.360	1.040.865	1.072.511
Belluno	213.474	217.898	220.693	223.500	225.011
Treviso	888.249	993.952	1.075.176	1.146.338	1.199.402
Venezia	863.133	862.787	868.850	873.146	871.528
Padova	934.216	942.493	956.716	964.693	960.144
Rovigo	247.884	250.462	251.909	253.036	251.851
Veneto	4.937.854	5.198.145	5.420.712	5.609.544	5.728.015
Italia	60.626.442	61.634.414	62.128.993	62.240.316	61.716.517

Fonte: elaborazione su dati Istat

porre osservando solo i dati della popolazione. In valore assoluto infatti il numero di nuove famiglie nei nove anni osservati è pari a circa 315mila unità, con una media di crescita pari

a 35.000 nuovi nuclei familiari all'anno, a fronte di una crescita della popolazione di "soli" 410mila abitanti nel periodo, con una media di 46.000 nuovi residenti all'anno.

E' evidente che è in atto un fenomeno sociale di cambiamento strutturale della domanda residenziale, alla quale il mercato in questi anni di crisi non ha saputo dare risposta. Le previsioni della popolazione per i prossimi decenni, elaborate dall'Istat, vedono una crescita del numero di abitanti al 2050 ben oltre i 5,7 milioni di abitanti, con un significativo incremento, in termini percentuali, soprattutto nei prossimi due decenni, quando la pressione prevista sarà di circa 30.000

nuovi nuclei familiari all'anno. A questo fenomeno di crescita della popolazione e soprattutto del numero di nuclei familiari, che costituiscono a tutti gli effetti la misura dell'effettiva domanda residenziale e il cui incremento rappresenta una proxy della pressione insediativa nella nostra regione, si è accompagnato dal punto di vista insediativo e territoriale un fenomeno molto interessante nell'ultimo decennio e che merita di essere segnalato, proprio in funzione dell'analisi del contesto nel quale si col-

loca l'applicazione della LR 13/2011. Mentre fino al 2001 in tutta la regione si era assistito ad un fenomeno centrifugo di diffusione dai centri verso i comuni più esterni, a partire dai capoluoghi e dagli altri centri di gravitazione economica della regione, tra il 2001 e il 2010 si assiste ad un ritorno significativo della popolazione in città (+3,5% a livello regionale, con il record di Vicenza che fa segnare tra il 2001 e il 2010 un aumento della popolazione residente del +8,1%).

L'avvio del “piano casa” con la LR 14 del 2009

In questo quadro complessivo, il Piano Casa approvato con la LR 14/2009 ha avuto sul mercato un effetto calmieratore della grave crisi che ha colpito l'edilizia, come evidenziano i dati congiunturali e previsionali elaborati dal Cresme e pubblicati da Unioncamere del Veneto in collaborazione con la CEAV nell'ambito dell'Osservatorio trimestrale sul mercato delle costruzioni nel Veneto, laddove si specifica che nel 2011, senza gli effetti del piano casa, il settore delle costruzioni farebbe segnare un ulteriore decremento del mercato, mentre grazie agli effetti del provvedimento si prevede una timida ripresa (+1,7%) rispetto al 2010.

Questo effetto calmieratore, che andrà misurato con precisione nel corso dell'anno con le rilevazioni a consuntivo, comunque evidenzia la potenziale economica di un provvedimento che ha, oltre a questa, anche altre finalità, in particolare la promozione della sostenibilità in edilizia e

L'approvazione della LR 14/2009 è avvenuta il 1° luglio 2009 e l'iter ha previsto alcuni passaggi formali e sostanziali che ne hanno di fatto rallentato l'avvio, il quale ha iniziato a concretizzarsi efficacemente solo nel mese di dicembre 2009. Non deve pertanto stupire che la legge non abbia avuto inizialmente un avvio deciso, perlomeno tanto quanto era nelle speranze dei legislatori. Ma va anche ricordato che se il Veneto ha avuto una “partenza” lenta, in base all'unica rilevazione comparativa complessiva a livello nazionale, realizzata da EdilPortale nel dicembre 2010, è risultata poi essere la regione più attiva a livello nazionale in termini di domande presentate.

La LR 14 del 2009, inoltre, aveva una potenziale rilevanza quantitativa non secondaria, in ragione della dimensione quantitativa del patrimo-

Lo stato di attuazione del piano casa nelle Regioni d'Italia al 2010

Regione	Numero istanze	Note
Abruzzo	-	
Basilicata	20	solo Potenza al 15 ottobre 2010
Calabria	-	legge approvata ad agosto 2010
Campania	-	approvata nuova legge il 5 gennaio 2011
Emilia Romagna	120	solo capoluoghi al 28 ottobre 2010
Friuli V.G.	760	al 13 gennaio 2011
Lazio	-	
Liguria	381	al 16 dicembre 2010; 115 domande accettate
Lombardia	216	al 16 novembre 2010
Marche	814	al 16 settembre 2010
Molise	-	
Piemonte	387	al 29 settembre 2010; accettate 198
Puglia	18	solo Bari al 14 ottobre 2010
Sardegna	5.000	al 14 dicembre 2010
Sicilia	-	
Toscana	532	al 23 settembre 2010 su 214 comuni
Prov. Bolzano	80	al 24 settembre 2010
Umbria	91	al 22 settembre 2010
Veneto	20.613	al 31 dicembre 2010

Fonte: EdilPortale (Piano Casa Tour Edilportale 2010) e integrazione dati Regione del Veneto

l'avvio di una fase produttiva nella quale la sostituzione edilizia (ad esempio attraverso la demolizione e

ricostruzione) inizi a diventare nella nostra regione una pratica condivisa e conveniente.

nio edificato prima del 1989. Basti pensare che l'85% del patrimonio edificato in Veneto è stato costruito prima del 1989, ma che in alcuni segmenti edilizi, in particolare le abitazioni mono e bifamiliari, si arriva fino al 90% dello stock. Le potenzialità di utilizzo della legge sono dunque evidenti e analogamente lo sono anche per la LR 13 del 2011. Dal punto di vista delle modalità applicative, una elaborazione specifica, realizzata nel febbraio 2010 dal Cresme e promossa dalla CEAV in collaborazione con la Direzione Urbanistica e Paesaggio della Regione del Veneto, ha evidenziato che:

- rispetto alla facoltà dei Comuni nello stabilire ulteriori incentivi in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili, solo il

13% dei comuni ha introdotto ulteriori forme di incentivazione;

- rispetto alla facoltà dei Comuni a deliberare - sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale - se e con quali limiti applicare la normativa sugli ampliamenti e demolizioni e ricostruzioni con aumento di volumetria o superficie coperta, emerge che il 74% dei comuni ha introdotto delle limitazioni all'impiego del Piano Casa così come definito dalla LR 14 del 2009.

Le analisi effettuate evidenziano che le limitazioni introdotte dai Comuni hanno riguardato sia gli interventi di ampliamento (400 comuni su 581) che quelli di demolizione e ricostru-

zione (337 su 581), con restrizioni relative soprattutto all'art 2 e 3, mentre gli interventi di cui all'art. 4 non

presentavano significatività particolari. Rispetto agli ampliamenti previsti all'art. 2, la tendenza generale riscon-

trata è quella di aver posto limitazioni sia urbanistiche che architettoniche in merito agli ampliamenti.

L'impatto del Piano Casa sul mercato

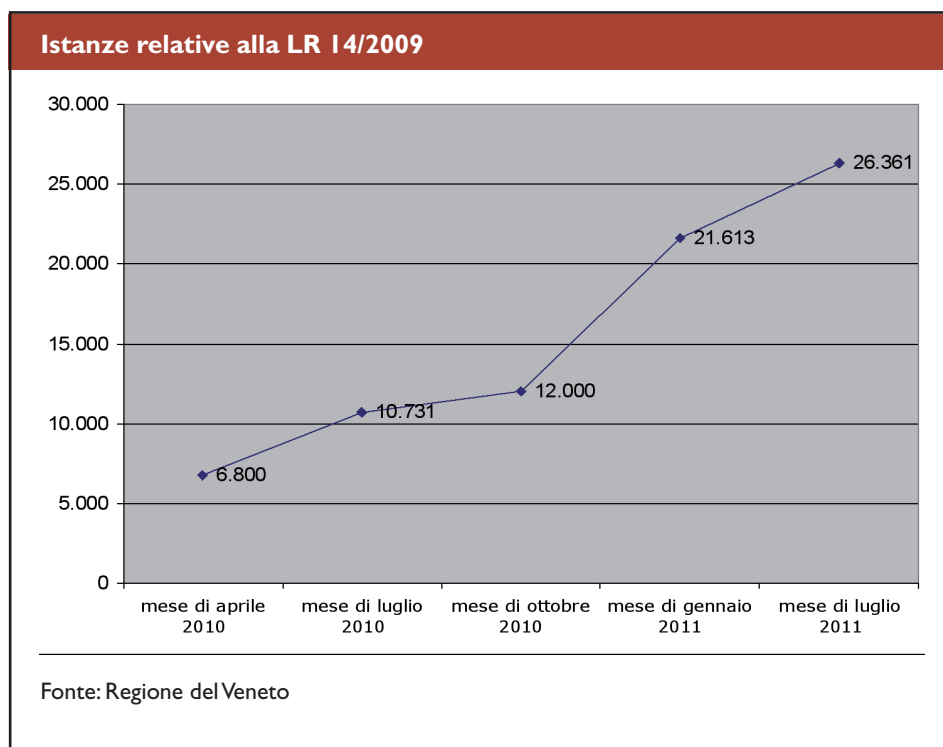
L'introduzione di una norma così rilevante per la produzione edilizia, in particolare per l'edilizia residenziale, al di là delle singole limitazioni, va attentamente monitorata, al fine di valutare l'effettiva applicazione della norma e la sua efficacia a livello regionale e locale. Dall'ultimo monitoraggio effettuato dalla Direzione Urbanistica e Paesaggio della Regione del Veneto, realizzato a luglio del 2011, emerge che le istanze relative al Piano Casa, presentate nei vari Comuni, siano in totale 26.361, pari ad una media complessiva di 45 istanze per singolo comune.

Le stime sull'impatto economico del provvedimento variano in generale in una forbice compresa tra 1,1 miliardi di euro (le più prudenti, basate su un costo di investimento medio per intervento di 40mila euro) e 1,4 miliardi di euro (le più ottimistiche, basate su un costo di investimento medio per intervento di 50mila euro). Per dare una misura del peso di questo impatto sul mercato, si pensi che tale valore di investimenti è pari al 20%-25% del totale degli investimenti nella sola edilizia residenziale registrati nel 2010.

È evidente che il provvedimento ha una potenzialità economica molto rilevante, in particolare per categorie di lavori che hanno come rife-

rimento il settore artigiano e la piccola impresa di costruzioni, che dunque grazie al Piano Casa ha potuto attenuare gli effetti negativi della crisi. Si ricorda infatti che nonostante la crisi, il numero di imprese attive nel settore delle costruzioni in Veneto, secondo i dati Movimprese, è rimasto sostanzialmente stabile nei primi sei mesi del 2011, passando da 74.566 a 74.580 imprese. Erano 75.211 nel 2009. Si può dunque affermare con certezza che il

Piano Casa in Veneto ha contribuito a rallentare la crisi dell'edilizia e ha consentito alle imprese di piccola dimensione, ovvero le imprese anche finanziariamente più deboli e più esposte, di limitare gli effetti negativi della congiuntura. In questo senso, è peraltro auspicabile che la modifica alla legge introdotta possa aumentarne il numero in modo rilevante, dando così al settore delle costruzioni nuove potenzialità di crescita e sviluppo.



Losservazione dell'andamento delle istanze presentate peraltro conferma quanto affermato, ovvero la lenta partenza dell'uso del provvedimento e la crescita significativa nel corso della seconda metà del 2010, con un leggero rallentamento nei primi sei mesi del 2011. Complessivamente si possono stimare circa 1.500-1.600 istanze medie mensi-

li presentate tra ottobre 2010 e luglio 2011.

Se tale dinamica persistesse anche nel prossimo periodo di attuazione della nuova LR 13/2011, si potrebbe più che raddoppiare il numero di istanze presentate ad oggi, superando complessivamente le 60mila istanze nel periodo di validità delle due leggi.

Impatto della LR 14/2009 sulla popolazione e sul territorio veneto

	istanze/ 1.000 abitanti	istanze/ kmq*
comuni con più di 100.000 abitanti	3,4	3,7
comuni da 50.001 a 100.000 ab.	4,9	2,5
comuni da 25.001 a 50.000 ab.	6,0	2,8
comuni da 10.001 a 25.000 ab.	11,2	3,8
comuni da 5.001 a 10.000 ab.	12,5	2,9
comuni da 2.501 a 5.000 ab.	7,3	0,9
comuni fino a 2.500 abitanti	4,4	0,3
media regionale	5,3	1,5

*al netto delle superfici acquee

Fonte: elaborazione su dati Regione del Veneto e Istat

Dal punto di vista quantitativo la provincia con il maggior numero di istanze è quella di Padova (5.289) con il 20% del totale, seguita da Verona (4.913), Vicenza (4.747), Venezia (4.674), Treviso (4.391), Rovigo (1.321) e Belluno (1.026).

A livello comunale, il comune con più istanze è Verona (1.218) seguito da Padova (762) e Venezia (520). Tra i comuni con oltre 300 domande si segnalano Vicenza (453), Chioggia (389), Piove di Sacco (375), Rosolina (370), Treviso (335), Feltre (330), Schio (330), Abano Terme (320) e San Michele al Tagliamento (308). Tra i comuni con oltre 200 istanze si segnalano Adria, Conegliano, Jesolo, Badia Polesine, Veduggio, Cittadella, Legnago, Mirano e Arzignano.

Il nuovo Piano Casa (LR 13/2011)

Il Consiglio Regionale del Veneto l'8 luglio 2011 ha approvato la LR 13 del 2011, quale proroga della precedente legge n. 14 del 2009, nota come "piano casa". La legge è entrata in vigore il 9 luglio 2011 e da tale data non trovano più applicazione le deliberazioni comunali adottate in precedenza (vedere al riguardo il box informativo sulle interpretazioni corrette della legge).

Per il dettaglio della legge si rimanda al sito del Consiglio Regionale del Veneto, all'indirizzo web:

http://www.consiglioveneto.it/cvportal/leggi_storico/2011/11lr0013.html?numLegge=13&annoLegge=2011&tipoLegge=Alr

e per approfondimenti al sito della Regione del Veneto all'indirizzo web:

<http://www.regione.veneto.it/Ambiente+e+Territorio/Territorio/Urbanistica+e+Beni+Ambientali/PianoCasa.htm>

La proposta approvata dal Consiglio contiene una proroga di oltre 24 mesi della precedente legge, con una validità fino al 30 novembre 2013, e ha introdotto alcune modifiche utili a rendere la legge più incisiva ed efficace, senza peraltro intaccare la tutela garantita dai divieti previsti tanto per i beni culturali tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, quanto per gli edifici oggetto di specifiche forme di tutela contenute nei piani territoriali e urbanistici. Tali

modifiche fanno riferimento ad ulteriori incentivi volumetrici e maggiori libertà nell'intervenire su corpi edilizi anche nei centri storici delle città.

Essendo un provvedimento che modifica e integra la precedente normativa, le novità vanno ricercate nelle modifiche effettuate. Si rimanda ovviamente al testo pubblicato per una lettura dettagliata, tuttavia si riportano qui di seguito le novità più sostanziali:

- le volumetrie di cui all'art. 2 (incremento del 20%) sono aumentate di un ulteriore 15% per gli edifici residenziali, purché vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica ai livelli previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e dal decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia" e successive modificazioni, alla corrispondente classe B.;
- gli interventi di demolizione di

cui all'art. 3 della LR 14/2009 sono da intendersi anche in senso parziale e non più solo integrale;

- ai sistemi "solari e fotovoltaici" di cui all'art. 5 della LR/2009 sono stati aggiunti anche gli "altri sistemi di captazione delle radiazioni solari", dando di fatto la possibilità di ampliare le soluzioni tecnologiche relative alla produzione di energia;
- non concorrono a formare cubatura sulle abitazioni esistenti i sistemi di captazione delle radiazioni solari (comprese serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori) e le pensiline e le tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp;
- per gli interventi relativi agli articoli 2 e 3 della LR 14/2009 che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh, il contributo di costruzione non è dovuto per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo e può essere ridotto dal comune nella misura del 50% per gli edifici adibiti ad uso diverso;

- i comuni possono deliberare, entro il 30 novembre 2011, se e con quali modalità consentire gli interventi anche nei centri storici, negli edifici non sottoposti a vincolo; decorso inutilmente tale termine gli interventi sono realizzabili in tutto il centro storico limitatamente alla prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26;
- può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona;
- i comuni entro il 30 novembre 2011 possono deliberare se e con quali eventuali limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2 e 3 della LR 14/2009 con riferimento ad edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione, strutture ricettive, edifici produttivi, edifici commerciali-direzionali.

Come si può intuire, la nuova leg-

ge introduce molti elementi di flessibilità e di maggiore potenzialità d'uso dello strumento, in particolare con l'aumento dei premi in cubatura orientati all'utilizzo di tecniche, prodotti e sistemi costruttivi legati alla bioedilizia e al risparmio energetico, e soprattutto con la possibilità anche di intervenire nei centri storici delle città, ovviamente non negli edifici sottoposti a vincolo storico e delle soprintendenze.

E' evidente che si apre un interessante opportunità non solo per i cittadini che vorranno utilizzare tale strumento, ma anche per le città e i comuni, perché potranno programmare una stagione di rinnovo edilizio, incentivando l'uso di questo strumento non solo nelle zone più degradate ma anche in quelle da valorizzare ulteriormente, in particolare proprio i centri storici.

Ovviamente il controllo e la verifica dell'esatta applicazione della legge sarà un parametro rilevante per evitare fenomeni di carattere speculativo, ma la specificità della norma, che individua con dettaglio come i premi maggiori in cubatura siano rela-

tivi solo ad interventi sulla prima casa e soprattutto legati alla residenzialità di chi ne usufruisce, dovrebbe mettere al riparo da speculazioni e interpretazioni non in linea con la volontà della legge e le norme specifiche dei singoli comuni.

In ogni caso va segnalato che il provvedimento, aprendo a maggiori opportunità di uso, non può che essere positivo per il rilancio del settore delle costruzioni, in un momento molto difficile da punto di vista delle certezze. Va infatti anche segnalato come la temporaneità del provvedimento, che scadrà entro il 30 novembre 2013, consegna per almeno due anni la possibilità alle imprese e agli utenti finali, di programmare le proprie attività e i propri investimenti. Il monitoraggio costante degli effetti sul mercato del provvedimento, infine, sarà un elemento strategico per verificare se, tra due anni, tale strumento avrà avuto il successo e avrà raggiunto gli obiettivi posti e dunque se sarà il caso di rendere tale pratica strutturale e non solo congiunturale per un settore che ha bisogno di certezze, soprattutto normative.

BOX INFORMATIVO: NUOVO "PIANO CASA" RISPOSTE ALLE DOMANDE PIÙ FREQUENTI

Che fare per le domande già presentate relative a edifici diversi dalla prima casa ?

Che fare per le domande presentate dal 31 maggio all'8 luglio 2011?

Che fare per le domande che non hanno maturato i termini per l'attivazione della DIA all'8 luglio 2011?

Il nuovo "piano casa" del Veneto, contenuto nella legge regionale n. 13 del 2011, è stato pubblicato sul BUR n. 50 del giorno 8 luglio 2011 e a seguito della dichiarazione di urgenza, è entrato in vigore sabato 9 luglio. Il primo rilevante problema riguarda le pratiche presentate ai comuni e relative ad interventi su edifici, differenti dalla prima casa, per i quali, alla data del 9 luglio, non sia stato rilasciato il permesso di costruire o non siano trascorsi i 30 giorni dalla presentazione della DIA.

Il comma 2° dell'art 8 della LR 13/2011 dispone che "con l'entrata in vigore della presente legge non trovano applicazione le deliberazioni adottate dai comuni ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della legge

regionale 8 luglio 2009, n. 14". Vi è da dire subito che le deliberazioni abrogate per legge ed adottate ai sensi della LR 14/2009 consentivano di effettuare interventi sugli edifici diversi dalla prima casa di abitazione e una volta che queste deliberazioni sono abrogate, non è più possibile applicare agli interventi su edifici diversi dalla prima casa di abitazione la vecchia legge n. 14 del 2009, nel testo previgente.

Ma non è altresì possibile effettuare tali interventi neppure sulla base della legge n. 13 del 2011, cioè sulla base del nuovo piano casa come risultante dalla modificazioni apportate alla legge n. 14 del 2009 dalla legge n. 13 del 2011, perché, sulla base di quanto prevedono i commi 3 e 4 dell'art. 8 della legge 13 del

2011, gli interventi sugli edifici diversi dalla prima casa di abitazione richiedono una nuova deliberazione comunale, da approvare entro il 30 novembre 2011. Se i comuni non deliberano entro tale ultima data, trova applicazione il 5° comma dell'articolo 9 che recita "decorso inutilmente il termine di cui al comma 4, gli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, trovano integrale applicazione".

Pertanto gli interventi sugli edifici diversi dalla prima casa di abitazione possano essere effettuati solo se ricorre uno di questi due casi:

- 1) i comuni deliberano prima del 30 novembre 2011;
- 2) i comuni non deliberano e quindi gli interventi sono possibili dal 1 dicembre 2011.

Nessuna disposizione della legge 13 del 2011 fa salve le domande di permesso di costruire riguardanti edifici diversi dalla prima casa di abitazione, presentate prima del 9 luglio 2011 o le dia per le quali al 9 luglio 2011 non siano scaduti i 30 giorni dalla presentazione.

Pertanto qualora al 9 luglio non siano maturati i 30 giorni o non sia stato rilasciato il titolo edilizio non sono possibili gli interventi edilizi diversi dalla prima casa (per il centro storico non sono possibili neppure quelli sulla prima casa).

Ulteriori indirizzi interpretativi sulla LR 13/2011 in merito alle pratiche edilizie "pendenti" riguardanti interventi previsti dal primo "piano casa" aventi ad oggetto edifici diversi dalla prima casa di abitazione. Si ritiene necessario, a seguito di ulteriori approfondimenti, evidenziare una diversa interpretazione rispetto a quella fornita e pubblicata sul sito dedicato, in merito al problema dei progetti di intervento conformi agli artt. 2 e 3 della LR 14/2009, riguardanti edifici non costituenti "prima casa di abitazione", per i quali alla data del 9 luglio 2011, data di entrata in vigore della LR 13/2011, non si sia formato il relativo titolo edilizio, non essendo trascorsi 30 giorni dalla presentazione della documentazione necessaria, nel caso di denuncia di inizio attività - d.i.a. - ovvero non essendo stato rilasciato il permesso di costruire, nel caso in cui l'interessato ne abbia fatto richiesta.

La questione interpretativa si è posta in quanto l'art. 8, comma 2, della LR 13/2011 dispone che "con l'entrata in vigore della presente legge non trovano applicazione le deliberazioni adottate dai comuni ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14".

Ad una prima lettura tale articolato è stato interpretato nel senso che l'impossibilità di applicare, dal 9 luglio 2011, le deliberazioni comunali per gli edifici

diversi dalla prima casa di abitazione avrebbe comportato la mancanza del titolo edilizio legittimante l'intervento relativamente:

- 1) alle d.i.a. Presentate dopo l'8 giugno 2011;
- 2) alle istanze di permesso di costruire, qualora entro l'8 luglio 2011 non sia stato rilasciato il Provvedimento richiesto.

Pertanto, da una più meditata analisi della LR 13/2011 discende la necessità di fornire le presenti indicazioni interpretative che, modificando i citati orientamenti "di prima lettura", fanno salve le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 presentate entro l'8 luglio 2011.

Tale conclusione si fonda, innanzi tutto, sul rilievo che la LR 14/2009 ha assicurato ai richiedenti interessati la fattibilità giuridica della richiesta fatta con il piano casa - LR14/2009 - a condizione che le relative istanze fossero presentate "entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore" della stessa legge, e cioè entro l'11 luglio 2011, assumendo a riferimento non già il perfezionamento o il rilascio del titolo edilizio, bensì il momento della presentazione della relativa istanza. Inoltre, relativamente all'ipotesi del titolo edilizio costituito dalla d.i.a., che a norma dell'art. 6 della l.r. 14/2009, rimasto inalterato anche a seguito della l.r. 13/2011, costituisce il titolo per l'esecuzione degli interventi previsti dal "piano casa", a seguito dell'intervento dell'adunanza plenaria del consiglio di stato (29 luglio 2011, n. 15) la denuncia di inizio attività deve essere intesa quale atto privato inerente ad attività edilizia presuntivamente lecita e non, quindi, come atto amministrativo a formazione tacita, con l'importante conseguenza che il titolo si forma all'atto stesso della sua presentazione, e non allo scadere dei 30 giorni da questa, e che il decorso del tempo attiene esclusivamente al potere comunale di inibizione dell'attività oggetto della denuncia.

Ne consegue che relativamente agli interventi conformi al "piano casa", riguardanti edifici diversi dalla prima casa di abitazione ed oggetto di d.i.a. presentate dopo l'8 giugno 2011, l'inefficacia di quest'ultime, oltre a confliggere con la natura di "legge speciale" propria della LR 14/2009, confligge altresì con la ricostruzione giuridica più accreditata dell'istituto della denuncia di inizio attività.

Alla luce di quanto sopra si rende necessario concludere che gli interventi disciplinati dagli artt. 2 e 3 della LR 14/2009 e relativi ad edifici diversi dalla prima casa di abitazione nel caso siano oggetto di d.i.a. presentate dopo l'8 giugno 2011, possono avere inizio di esecuzione trascorso il termine di 30 giorni, previsto dal DPR 380/2001.