La rinascita dei capannoni passa dalle leggi regionali

Ma chi si arrende alla crisi li fa crollare per evitare l'Imu

di **Saverio Fossati** e **Giuseppe Latour**

Continua da pagina 1

Si tratta di un processo in fase di sperimentazione. La riconversione di strutture esistenti è, almeno in teoria, di grande moda. Nella pratica però si scontra, se parliamo del patrimonio edilizio residenziale, con i limiti legati alla parcellizzazione della proprietà, che rende difficile imbastire operazioni solitamente parecchio articolate. Gli edifici produttivi godono, invece, di condizioni naturali favorevoli: proprietà uniche con la liquidità e le competenze tecniche per avviare le operazioni di recupero. Non è un caso, allora, che il processo di spinta dal basso in arrivo dalle leggi regionali stia puntando con decisione sempre maggiore in questa direzione: mettere a disposizione delle imprese gli incentivi necessari ad attivare questi investimenti. A volte è una semplice «moneta urbanistica», costituita da premialità in termini di cubatura extra, altre volte si tratta di sconti sugli oneri da versare. Con il corollario di accordi che consentono deroghe agli strumenti urbanistici. La sostanza, comunque, è sempre la stessa: creare un ambiente favorevole per chi vuole investire in rigenerazione.

L'associazione nazionale dei costruttori (Ance) dedica al tema un monitoraggio continuo. «In questa fase - spiega il vicepresidente Ance, Filippo Delle Piane - la rigenerazione si sta muovendo principalmente a livello regionale, mentre il livello nazionale è, purtroppo, bloccato. E, in questo quadro, sono soprattutto le grandi aree industriali del Nord a prestarsi a un percorso rigenerativo». Anche se sarebbe preferibile un maggiore coordinamento: «Una norma quadro nazionale - dice ancora Delle Piane - è il nostro auspicio per la prossima legislatura, perché in questo modo rischiamo di muoverci in maniera disordinata. Il prossimo obiettivo deve essere quello di agire sul tessuto residenziale».

Tornando alle leggi, in ordine di tempo, gli ultimi arrivi sono le nuove normative di Emilia Romagna (Lr 24/2017) e Friuli Venezia Giulia (Lr 44/2017). Ma la lista dei governatori che sono intervenuti a regolare la materia è molto più lunga: vanno ricordate almeno Calabria, Lazio, Lombardia, Toscana, Provincia autonoma di Trento, Umbria e Veneto.

Spostandosi proprio in Veneto, è possibile fotografare il fenomeno che, più di ogni altro, sta caratterizzando questa fase: la riconversione degli edifici produttivi come laboratorio della rigenerazione. Da queste parti sono oltre 90mila i capannoni e molti di questi sono ormai dismessi. Nasce in questo contesto l'articolo 8 della legge 14/2017 del Veneto, illustrato dall'avvocato Bruno Barel, che ha contribuito alla sua stesura: «La norma consente e promuove il riuso temporaneo del patrimonio immobiliare dismesso o inutilizzato sulla base di una convenzione tra privati e Comune, approvata dal consiglio comunale, che dia le garanzie minime di tutela della salute e sicurezza delle persone e di rispetto dell'ordine pubblico. Si cerca in questo modo di affrontare concretamente il problema rappresentato dalla grande quantità di edifici inutilizzati e generalmente degradati presenti nel territorio».

LA VOCE DELL'ANCE

Il vicepresidente Delle Piane: «Una norma quadro nazionale è il nostro auspicio. Il prossimo obiettivo deve essere agire sul tessuto residenziale»

Il problema, però, non riguarda solo il Veneto. Così, passando al setaccio le leggi regionali in vigore, sono molti altri i casi che guardano alla rigenerazione dei capannoni. In Emilia Romagna (legge 24/2017) i capannoni sono più di 88mila. Per incentivare gli investimenti i Comuni possono tirare la leva degli sconti sul contributo di costruzione: da una riduzione del 20% fino alla totale esenzione, in caso di bonifica di suoli inquinati e di rimozione dell'amianto. Ancora, i cambi di destinazione d'uso sono gratuiti nel caso in cui non comportino un carico urbanistico maggiore. Ma nei piani urbanistici possono entrare anche «premialità aggiuntive», agganciate ad accordi.

Nel Lazio i capannoni censiti sono meno di 40mila: per riconvertire almeno una parte di queste strutture, la legge 7/2017 punta sulla demolizione con ricostruzione. I Comuni possono riconoscere a queste operazioni incrementi di volumetria fino al 30 per cento. Inoltre, possono autorizzare i cambi di destinazione d'uso: in un capannone sarà, ad esempio, possibile ospitare uffici o attività commerciali. Addirittura, è possibile realizzare altrove la cubatura incassata come premio.

In Umbria (14mila capannoni) con la legge 1/2015 per la riqualificazione degli edifici destinati ad attività produttive, anche attraverso il cambio di destinazione d'uso, è consentito utilizzare «aree adiacenti al lotto di pertinenza fino a un massimo del 15% della superficie dello stesso lotto». Ma ci sono anche gli esempi della Toscana e della Provincia di Trento.

Le norme regionali si rivolgono ai proprietari più virtuosi e che hanno ancora voglia di mettere a frutto i loro beni: purtroppo è ancora frequente la scelta di rendere inagibili i capannoni o addirittura, di nascosto, quella di agevolarne il crollo. La ragione è semplice, si riassume in tre caratteri: Imu. Per un capannone medio piccolo, sui 500-700 metri quadrati, l'Imu annuale va da 5mila a 10mila metri quadrati e la spesa, aggiunta agli strascichi di un'attività forzatamente interrotta dalla crisi, può risultare pesantissima. Oltre che ingiusta.

I fabbricati crollanti (ma non del tutto crollati), definiti "collabenti" e iscritti in catasto nella categoria F2, senza attribuzione di rendita, non sono infatti soggetti al pagamento dell'Imu né come fabbricati né come area fabbricabile. Lo ha chiarito la Corte di Cassazione nella sentenza 23801/2017. Gli "inagibili", invece, sono capannoni che hanno perso una parte delle loro potenzialità funzionali per varie ragioni (caduta del tetto, vandalismi, impianti distrutti): in questi casi la base imponibile (e quindi anche l'imposta) è ridotta del 50 per cento. Attenzione, però: la Cassazione ha chiarito che sinché il capannone è "collabente" iscritto nella F2 non potrà in nessun modo essere soggetto a imposizione, né come fabbricato né come area edificabile. Ma l'agevolazione scompare quando si provvede alla totale demolizione del rudere, perché da quel momento l'area "muda", se potenzialmente edificabile, deve essere considerata come suolo fabbricabile e quindi sconta l'Imu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA MAPPA

LE REGIONI PIÙ AVANZATE

- Calabria, Emilia Romagna, Lazio, Lombardia, Toscana, Provincia di Trento, Umbria, Veneto: sono presenti normative organiche sul contenimento del consumo di suolo e/o sulla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente nell'ambito di leggi specifiche ovvero nella leggi regionali sul governo del territorio.

A METÀ STRADA

- Friuli Venezia Giulia, Liguria, Marche, Puglia, Provincia di Bolzano, Sardegna: in queste regioni sono presenti norme sul contenimento del consumo di suolo o sulla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.

SOLO NORME DI PRINCIPIO

- Basilicata, Campania, Piemonte, Valle d'Aosta: il contenimento del consumo di suolo è solo accennato in alcune norme.

FOTOGRAMMA

L'impegno sul territorio

VENETO

Legge 14/2017
I soggetti pubblici o privati presentano all'amministrazione comunale una proposta di programma di rigenerazione urbana sostenibile. Il Comune può consentire l'uso temporaneo di volumi dismessi o inutilizzati (in zona non agricola ed escludendo l'uso ricettivo), definendo modalità e condizioni. Sono considerate funzioni prioritarie per il riuso: il lavoro di prossimità, la creatività e la cultura, il gioco e il movimento e le nature urbane. È consentito anche nel caso in cui l'uso richiesto sia diverso dal precedente o da quello previsto dallo strumento urbanistico per un massimo di 5 anni.

UMBRIA

Legge 1/2015
I soggetti privati e pubblici presentano in Comune proposte di intervento coerenti con il programma urbanistico. Gli edifici a destinazione produttiva, per esercizi o misti (ma con almeno il 75% della superficie utile non residenziale) in zone specifiche possono essere ampliati o subire interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, anche al fine di insediare funzioni sostitutive di quelle dismesse o integrative di quelle esistenti comunque conformi con le disposizioni dello strumento urbanistico generale, con incremento massimo della superficie non residenziale del 30%.

LAZIO

Legge 7/2017
La legge consente i seguenti interventi: ristrutturazione edilizia o urbanistica o di demolizione e ricostruzione e +30% di volumetria); ristrutturazione edilizia, compresa demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con superficie lorda fino a 10 mila mq e mutamento di destinazione d'uso; miglioramento sismico e +20% di volumetria; ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione e +20% di volumetria o superficie lorda (per edifici produttivi fino al 10% di superficie coperta). Con la ricostruzione si possono mantenere le distanze pre esistenti o modificarle con un minimo di 10 metri tra pareti finestrate.

TOSCANA

Legge 65/2014
Sono possibili incrementi volumetrici e di sostituzione edilizia su edifici industriali o artigianali. I comuni stabiliscono incrementi massimi della superficie utile lorda a titolo di premialità e comunque l'edificazione complessiva deve garantire un adeguato rapporto tra le superfici coperte e gli spazi liberi del lotto di pertinenza; è anche prevista la possibilità di rilocalizzazione dell'edificio con eventuale bonifica e sistemazione delle aree liberate per finalità di interesse collettivo. Il Comune può premiare gli interventi di rigenerazione urbana con + 35% della superficie utile lorda esistente.

PROVINCIA DI TRENTO

Legge 15/2015
Esteso il concetto di «ristrutturazione edilizia» a: ampliamento di superficie con riqualificazione; agibilità dei sottotetti; ampliamento laterale o in sopraelevazione di edifici esistenti; demolizione e ricostruzione anche su diversa area dello stesso lotto. Sono poi previste norme mirate, tra cui: riqualificazione di singoli edifici residenziali e ricettivi (incremento volumetrico del 15% o riconoscimento di un credito edilizio e trasferimento del volume su altre aree); riqualificazione di edifici dismessi e degradati o incongrui (demolizione e ricostruzione anche in altra area con un credito edilizio).

EMILIA ROMAGNA

Leggi 20/2000 e 24/2017
Sono fissati incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e parametrate ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico: riqualificazione urbana; miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici; adeguamento o miglioramento sismico; eliminazione delle barriere architettoniche; assicurare il rispetto dei requisiti igienico sanitari degli abitati e dei locali di abitazione e lavoro, nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri.