

# Ecco come allargare abbattere e ricostruire la propria abitazione

**Felice Manti**

■ Il piano casa del governo che consente di aumentare del 20% la cubatura (superficie calpestabile per altezza) interessa 11,23 milioni di edifici: circa 6,9 milioni di case singole (pari al 25% del patrimonio), 2,28 milioni di case bifamiliari (praticamente una su due) e oltre 2 milioni di condomini. Se tutti gli inquilini decidessero di sfruttare questa legge, i metri quadri in più sarebbero circa 580 milioni, per un investimento complessivo di circa 71 miliardi di euro.

Se siete proprietari di una casa singola, per ampliare la cubatura del vostro appartamento basterà la tradizionale Dia (Denuncia di inizio attività) già prevista dall'articolo 22 del Dpr

## **I NUMERI** Gli immobili interessati sono 11 milioni: rischiano la rottamazione almeno 250mila palazzi

380/2001 «per opere di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia», che deve essere predisposta da un professionista (ingegnere, architetto, geometra, perito). In questo caso è possibile allargare la costruzione fino al 20 per cento in più di cubatura (con un costo che varia dai 1.200 ai 2mila euro al metro quadro) o realizzare una costruzione a parte, anche a costi inferiori - separata dall'immobile principale se si ha un giardino - e persino ampliare box o cantine, ma senza modificare la destinazione d'uso. Non sarà considerata cubatura aggiuntiva l'eventuale trasformazione di tettoie e pensiline già costruite (magari come posto auto) in impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica fino a 6Kw.

Diverso il discorso per chi abita in un condominio. Perché ogni modifica dovrà passare dal vaglio della maggioranza dell'assemblea, con due tipi di «quorum» di millesimi e, in entrambi i casi, con la maggioranza dei presenti. Se l'intervento dovesse essere straordinario (sopraelevazione, ove possibile, con trasformazione dei sottotetti comuni in locali abitativi di proprietà comune, e con la nuova cubatura che apparterrà pro quota a tutti i condomini) basteranno 500 millesimi. L'esempio classico è la «chiusura» del terrazzo o della veranda con un intervento in muratura, che costa tra i 500 e i 600 euro al metro quadro. Oggi serve la concessione edilizia del comune, con il via libera basterà il Dia (e l'ok dell'assemblea). Se un bene immobile comune dovesse essere girato a un terzo, occorre il consenso scritto di tutti i condomini. Se l'intervento fosse un'innovazione (sfruttamento del locale caldaia per lo stoccaggio dei rifiuti) occorreranno almeno 667 millesimi.

Solo dopo l'approvazione della legge si capirà come districarsi nella giungla di benefici fiscali oggi già disponibili ma diversi da regione a regione. Il governo con l'ultima Finanziaria ha confermato la detrazione dall'Irpef del 55% delle spese sostenute per interventi di risparmio energetico ed impiego delle fonti energetiche rinnovabili in edilizia, progettazione e consulenze professionali comprese, fino a 60mila euro. Il bonus sarà «spalmato» in cinque anni, mentre per le opere realizzate fino al 31 dicembre 2008 sarà possibile scegliere un periodo tra 3 e 10 anni. All'interno del nuovo piano casa, il governo lavora all'ipotesi di uno sconto del 20% delle spese sotto forma di bonus fiscale, che salirebbe al 50-60% se si tratta di prima abitazione.

Restano in vigore i vincoli previsti dal Codice civile (altezza di un immo-

bile rispetto alla vista dei vicini, distanza minima dagli altri immobili) mentre i Comuni avranno 60 giorni dall'approvazione definitiva della legge per «escludere alcune zone per motivi urbanistici, edilizi, paesaggistici o ambientali» o porre dei paletti alla possibilità di ampliamento in base alle caratteristiche del quartiere o al «grado di saturazione edilizia».

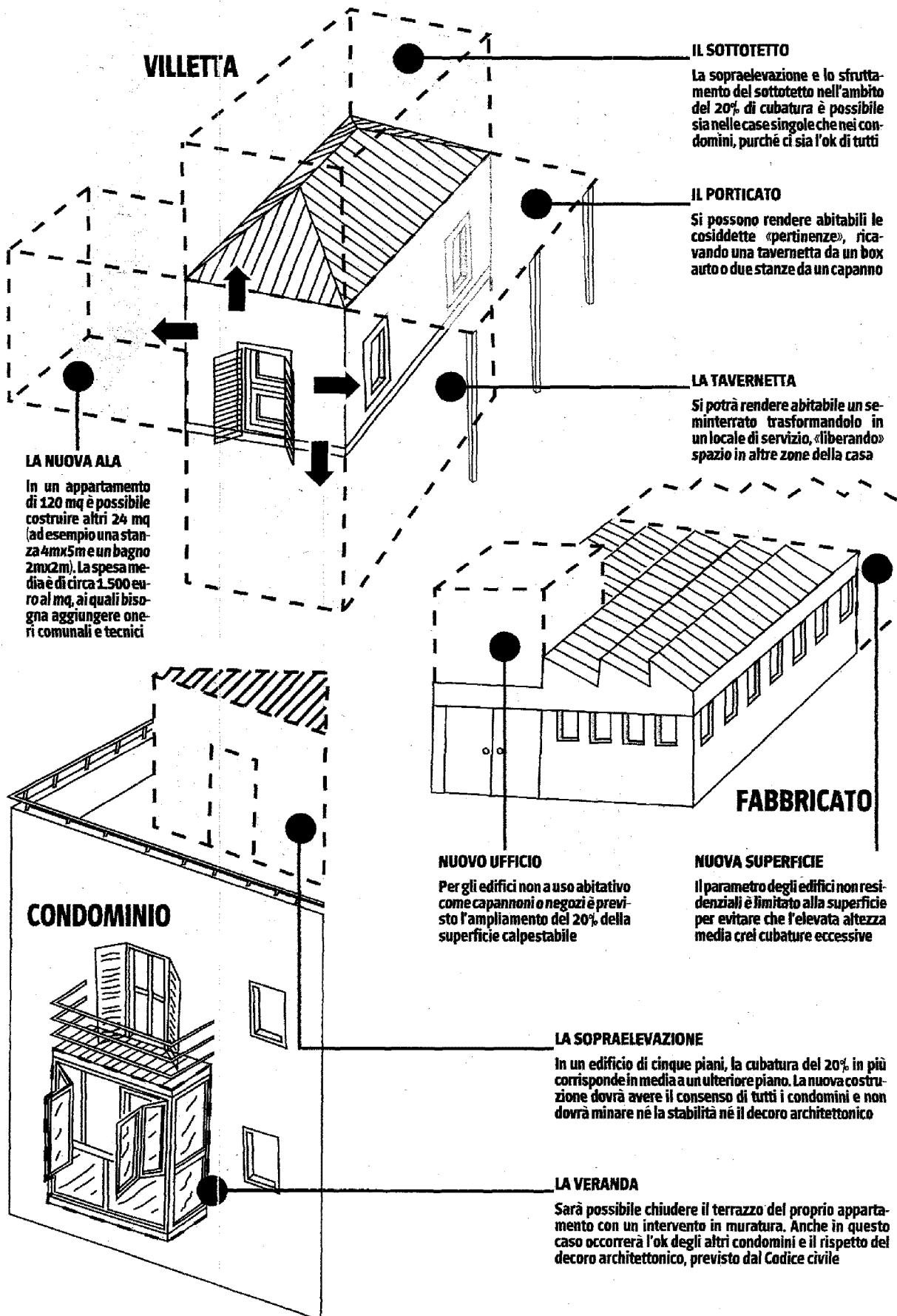
Il provvedimento riguarda anche gli edifici non destinati ad uso abitativo, come capannoni e negozi, che potranno aumentare - ove tecnicamente possibile - la sola superficie del 20% (il parametro dell'altezza è stato escluso per evitare abusi). Il costo è pari a circa mille euro al metro quadro. Per circa 3,5 milioni di edifici costruiti nell'immediato Dopoguerra c'è l'opzione demolizione-ricostruzione. Secondo Assoedilizia, il 60%

## **I COSTI** Sistemare casa costa da 500 a 2mila euro al metro quadro. Sconti dal 20 al 60% delle spese

sono vuote perché fatiscenti. E circa 250mila, dice l'Istat, «sono in pessimo stato di conservazione». Gli immobili costruiti prima del 1989 e privi di qualsiasi vincolo e abbattuti avranno un ampliamento della cubatura del 30 per cento se destinati ad abitazione, che sale al 35% nel caso siano usate per la ricostruzione con tecniche di bioedilizia e sia previsto l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili (solare, fotovoltaico, ecc). Si potrà ricostruire nello stesso sito (il costo si aggira tra i 600 e i 700 euro al metro quadro) o in un'area diversa da quella in cui sorgeva, che dovrà già essere edificabile, mentre quella originaria diventerà non edificabile. Sono esclusi dai benefici tutti gli edifici abusivi.

[felice.manti@ilgiornale.it](mailto:felice.manti@ilgiornale.it)

# I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE POSSIBILI



## VILLETTA

### IL SOTTOTETTO

La sopraelevazione e lo sfruttamento del sottotetto nell'ambito del 20% di cubatura è possibile sia nelle case singole che nei condomini, purché ci sia l'ok di tutti

### IL PORTICATO

Si possono rendere abitabili le cosiddette «pertinenze», ricavando una tavernetta da un box auto o due stanze da un capanno

### LA TAVERNETTA

Si potrà rendere abitabile un seminterrato trasformandolo in un locale di servizio, «liberando» spazio in altre zone della casa

### LA NUOVA ALA

In un appartamento di 120 mq è possibile costruire altri 24 mq (ad esempio una stanza 4mx5m e un bagno 2mx2m). La spesa media è di circa 1.500 euro al mq, ai quali bisogna aggiungere oneri comunali e tecnici

## FABBRICATO

### NUOVO UFFICIO

Per gli edifici non a uso abitativo come capannoni o negozi è previsto l'ampliamento del 20% della superficie calpestabile

### NUOVA SUPERFICIE

Il parametro degli edifici non residenziali è limitato alla superficie per evitare che l'elevata altezza media crei cubature eccessive

## CONDOMINIO

### LA SOPRAELEVAZIONE

In un edificio di cinque piani, la cubatura del 20% in più corrisponde in media a un ulteriore piano. La nuova costruzione dovrà avere il consenso di tutti i condomini e non dovrà minare né la stabilità né il decoro architettonico

### LA VERANDA

Sarà possibile chiudere il terrazzo del proprio appartamento con un intervento in muratura. Anche in questo caso occorrerà l'ok degli altri condomini e il rispetto del decoro architettonico, previsto dal Codice civile