

LE GUIDE DEL «GIORNALE»

Allargare o ricostruire casa: ecco le dieci cose da sapere

A chi rivolgersi, che documenti servono, quali sono i vincoli previsti dal piano del governo. E i poteri di Comuni e Regioni

Felice Manti

Qualche amministratore di condominio avrà tirato un sospiro di sollievo, sapendo che i condomini - per ora - sono esclusi dal piano casa del governo. Ma per i proprietari di case mono e bifamiliari che vogliono ingrandire o abbattere e ricostruire la casa di proprietà la prossima settimana sarà il momento di fare due conti, chiamare un architetto o un ingegnere e valutare il da farsi. In attesa di capire se le leggi regionali, entro i successivi 90 giorni, consentiranno o no di aumentare le soglie di cubatura e di ampliamento massime consentite dall'Intesa governo-Regioni siglata nella notte tra martedì e mercoledì.

1 Che cosa prevede l'intesa?

L'accordo prevede «l'aumento del 20% delle cubature per edifici residenziali uni-bifamiliari, comunque non superiori a mille metri cubi, per un incremento massimo di 200 metri cubi, ma sono «fatte salve diverse determinazioni regionali che possono promuovere ulteriori forme di incentivazione volumetrica». Ad esempio, una casa di 300 mq e un'altezza di 3 metri (pari a 900 mq) potrà essere ampliata di 180 metri cubi (ad esempio 60 mq per 3 metri).

2 Sono proprietario di una casa mono/bifamiliare. Che cosa posso fare?

Per capire se la vostra casa ha i requisiti per approfittare del premio di cubatura, bisogna ricordare che sono esclusi «i centri storici, le aree di inedificabilità e gli edifici abusivi», nonché

«le aree di pregio ambientale o sotto il vincolo dei beni culturali». Questo non esclude che il vostro edificio abbia o no ulteriori vincoli (paesaggistico, architettonico, archeologico), se l'intervento non crei problemi di tipo strutturale o estetico, come prevede il Codice civile, agli articoli 1120 e 1122 e soprattutto bisogna verificare se l'eventuale ampliamento pregiudichi la sicurezza statica dell'edificio. L'articolo 1127 del Codice civile vieta infatti la sopraelevazione «se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono». Per l'eventuale allargamento ad altre tipologie di immobile (palazzine, ecc.) bisognerà attendere le leggi regionali.

3 A chi mi devo rivolgere?

Per una valutazione complessiva dell'intervento e dei requisiti è opportuno rivolgersi a un esperto (ingegnere, architetto, geometra, ecc.) che valuti l'effettiva sussistenza di tutti i requisiti.

4 Di quali documenti ho bisogno per iniziare i lavori?

Una volta verificata la presenza di tutti i requisiti necessari, bisognerà aspettare che la propria regione si doti di una legge apposita (molte l'hanno già fatto, altre hanno tre mesi di tempo dalla prossima settimana). A quel punto per iniziare i lavori è sufficiente presentare all'Ufficio tecnico del Comune la «Dia», Denuncia di inizio attività e aspettare 30 giorni. Il documento deve essere presentato da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra, perito ecc.) e deve contenere in allegato il disegno del progetto e dei lavori.

Sarà il tecnico a dichiarare, sotto la sua responsabilità, che i lavori di ampliamento siano conformi alle normative edilizio-urbanistiche nazionali e regionali e dei regolamenti edilizi che variano da Comune a Comune. Il governo entro la prossima settimana, varerà anche un decreto legge concordato con le regioni con l'obiettivo di «semplificare alcune procedure di competenza esclusiva dello Stato».

5 Quanto costa la Dia? E quanto costa ingrandire casa?

Il costo della Dia varia dai 1.000-1.500 euro per un normale ampliamento di un appartamento, commisurato da specifiche tariffe professionali, e aumenta in misura proporzionale all'entità dei lavori. Anche il costo al mq varia da un minimo di 800-1.200 euro fino a un massimo di 2mila euro, in base al tipo di materiale utilizzato. La ditta che fa i lavori è obbligata a farvi avere il «Durc», il Documento unico di regolarità contributiva.

6 Che cosa può fare il Comune in questi 30 giorni?

Il Comune, nei 30 giorni dalla presentazione della Dia all'inizio dei lavori, potrà suggerire, vietare o imporre l'utilizzo di alcuni materiali o il colore della facciata, secondo quanto previsto dal regolamento edilizio comunale o il piano regolatore.

7 Ho la possibilità di cambiare la destinazione d'uso dell'immobile ampliato?

No. Questa facoltà era prevista nella prima stesura del de-

creto legge del governo. Nell'intesa le Regioni hanno chiesto e ottenuto che non ci saranno deroghe alle leggi regionali (vigenti e future), non ci sarà la possibilità di vendere, né di cambiare la destinazione d'uso originale.

8 Abito in una zona degradata. Esiste la facoltà di aumentare il bonus di cubatura?

Per le aree degradate è possibile individuare «ambiti nei quali i medesimi interventi sono favoriti con opportune incentivazioni di cubatura e premialità finalizzate alla riqualificazione». La decisione spetta alle Regioni, che hanno anche la facoltà di limitare o favorire gli ampliamenti ad alcune aree dismesse senza «intasare» altri quartieri o periferie.

9 In quali casi la cubatura aumenta fino al 35%?

Sarà possibile demolire e ricostruire edifici residenziali ma anche industriali, aumentando la volumetria fino al 35% solo se la nuova costruzione avviene con tecniche di bioedilizia, che consentano «è il miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, secondo criteri di sostenibilità ambientale». Anche in questo caso è fatta salva l'autonomia legislativa delle regioni «in riferimento ad altre tipologie di intervento».

10 Che cosa prevede il piano casa per chi ha un reddito basso, abita in un alloggio popolare o vive in affitto?

Per le categorie più svantaggiate è in arrivo «uno studio di fattibilità legato al un piano di edilizia residenziale pubblica».

Il governo e le Regioni si sono impegnate a trovare ulteriori risorse sia pubbliche che private in aggiunta ai 550 milioni già previsti dalla Finanziaria 2008.

GLOSSARIO

Il vademecum anti burocrazia

Bioedilizia

Per bioedilizia si intendono quelle tecniche di costruzione che consentono un risparmio energetico: le più ricorrenti prevedono vernici che migliorano l'isolamento termico, colle senza dispersione di solventi chimici, l'utilizzo di fonti energetiche alternative (solare, fotovoltaico, ecc.), sistemi di riscaldamento a pannelli radianti nel pavimento (minori consumi, maggiori benefici), impianti per il riutilizzo delle acque meteoriche, ecc.

Dia, dichiarazione dei lavori

La Dichiarazione di inizio attività è redatta da un professionista abilitato che descrive i lavori di manutenzione straordinaria da effettuarsi in un immobile, nel rispetto delle normative nazionali, regionali e comunali. Con il piano casa è l'unico documento necessario per dare il via ai lavori. Va presentato all'ufficio tecnico del Comune, che ha 30 giorni per valutare se i materiali utilizzati nei lavori sono compatibili con l'armonia architettonica dell'esterno dell'edificio.

Concessione edilizia

La concessione edilizia è l'atto con cui il Comune concede la costruzione di un immobile purché la destinazione d'uso e i volumi realizzati rispettino gli strumenti urbanistici e le normative vigenti. Una volta costruito l'immobile, qualsiasi variazione della struttura o della volumetria non approvata dagli uffici competenti o non sanata successivamente costituisce un «abuso edilizio» ed è punito penalmente.

Piano particolareggiato

Regola l'attività edificatoria e prevede la possibilità di espropriare aree. A questo si affianca un piano di lottizzazione, che subordina l'edificazione privata a opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, reti elettriche ed idriche, verde pubblico, ecc.) e un piano di recupero che prevede una burocrazia urbanistica più snella e procedure accelerate in particolari ambiti urbani individuati dai comuni.

Sottotetto e abitabilità

È il piano di un edificio immediatamente sottostante al tetto. A Milano, negli anni scorsi, è stato possibile renderli abitabili, purché sussistano le seguenti caratteristiche: altezza minima 1,5 metri, (media 2,4); luce e ricambio d'aria pari a 1/8 del pavimento (5 mq su 40 mq); collegamento dell'edificio con luce, gas, scarichi ecc. Anche in questo caso per chiedere l'abitabilità del sottotetto basta la Dia.

Regolamento edilizio

È l'insieme di norme che disciplinano le procedure edilizie di ogni singolo comune, che stabilisce le norme di conformità morfologiche e tecnologiche delle opere, gli indici di edificazione (anche zona per zona), le caratteristiche degli interventi di recupero, le caratteristiche dei cantieri, i requisiti degli impianti, eccetera. Coordina il Piano regolatore generale del Comune e le sue eventuali Varianti.

LAVORI IN CORSO

Entro i prossimi giorni il governo varerà un decreto legge «light» per avviare il piano casa. Le Regioni avranno 90 giorni da allora per varare o modificare le normative in materia di edilizia, fissare criteri sulla volumetria o individuare aree soggette a vincoli dove non sarà possibile costruire

LE GUIDE DEL GIORNALE
Allargare o ricostruire casa? ecco le dieci cose da sapere

QUEST'ANNUNCIO PARLA DI RIPRESA.

3Power
Chi può darti di più?
800 min. di chiamata
400 sms
10 GB di internet

