

LE GUIDE
DEL SOLE

N. 1

L'ESPERTO RISPONDE

Casa e costruzioni

*I quesiti sono stati pubblicati nelle pagine
online del forum de L'Esperto Risponde
"Casa e costruzioni".*

*[http://www.ilsole24ore.com/casa-
costruzioni](http://www.ilsole24ore.com/casa-costruzioni)*

Il Sole **24 ORE.com**

1 | APERTURA NUOVA FINESTRA

Domanda

Devo aprire una nuova finestra che si affaccia sul mio giardino privato. L'unica altra finestra presente è sempre di mia proprietà. Risiedo in un condominio non in zona storica. Qual è la procedura da seguire?

Risposta

Per le norme nazionali, la Scia (segnalazione certificata di inizio attività), perché l'opera è di manutenzione straordinaria che riguarda una parte strutturale dell'edificio. Ovviamente occorrerà perlomeno una relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato e, in caso di vincolo paesaggistico, l'assenso relativo. E' bene comunque informarsi localmente dato che alcune Regioni e certi Comuni si rifiutano di recepire la Scia nelle loro prassi edilizie ed altri la escludono in caso di vincolo paesaggistico. Occorre poi valutare se esiste un possibile rischio per il decoro architettonico dell'edificio (soprattutto se la facciata dà su strada): in tal caso un solo condomino potrebbe ricorrere in giudizio.

Giovanni Tucci

2 | RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Domanda

Dovendo fare lavori di rifacimento dell'intonaco dell'edificio, sono obbligatori anche interventi di

riqualificazione energetica (coibentazione delle pareti)?

Risposta

Non ci risulta che una prescrizione del genere esista in nessuna legge nazionale o regionale.

Giovanni Tucci

3 | COPERTURA TERRAZZA

Domanda

Possiedo una terrazza ad uso esclusivo dove ho effettuato una struttura in legno con copertura in polycarbonato, dopo aver fatto firmare un'autorizzazione dal 70% dei condomini. Ora gli inquilini che sono sopra di me chiedono di levare il tutto altrimenti di denunciano. Cosa rischio? Posso oggi chiedere al comune l'autorizzazione?

Risposta

Il quesito ha due diversi aspetti, uno riguardante il condominio, l'altro l'urbanistica. Quanto al primo aspetto, in mancanza di un divieto nel regolamento condominiale contrattuale, il condomino all'ultimo piano ha diritto di sopraelevare anche senza l'assenso dell'assemblea ai sensi dell'articolo 1127 del Codice civile (e una veranda è considerata dalla giurisprudenza una sopraelevazione) a certi patti: non deve mettere il pericolo il decoro architettonico dell'edificio né la sua stabilità e deve corrispondere agli altri condomini l'indennità prevista dall'articolo 1127 stesso. Quanto al secondo aspetto, occorre informarsi

sulle norme vigenti nel singolo Comune: per esempio certi comuni consentono la costruzione di verande, con o senza caratteristiche di risparmio energetico, purché si occupi solo una parte del terrazzo (a Milano, per esempio, un quarto) e si serbino le distanze legali da altre costruzioni e magari anche dalla ringhiera. Altri comuni prevedono, invece, il rigido rispetto degli standard urbanistici salvo il ricorso al piano casa regionale, che può essere o non essere consentito nel caso in oggetto. Poiché il lettore ha già costruito la veranda senza assenso comunale va verificata la possibilità di condono, a patto che essa costituisca un illecito sanabile o una costruzione consentita per cui non si sono chiesti i relativi assensi. Giovanni Tucci

4 | COPERTURA PARZIALE TERRAZZO

Domanda

Consultando il sito dell'agenzia del Territorio ho scoperto che la particella del mio appartamento situato all'attico di un edificio è indicata come difforme da ciò che risulta al catasto. Sicuramente ciò è dovuto a una copertura di parte del terrazzo eseguita con regolare Dia. Come posso fare a regolarizzare il tutto? Posso chiedere la chiusura perimetrale della parte coperta?

Risposta

In occasione della copertura del terrazzo il lettore avrebbe dovuto presentare la relativa variazione al

Catasto. Se essa non incide nella determinazione della rendita, perché si tratta di una tettoia scoperta, la relativa variazione dovrebbe non avere costi proibitivi. Naturalmente la chiusura laterale della tettoia configura un incremento volumetrico con modifica di rendita che può essere o non essere assentibile urbanisticamente. Giovanni Tucci

5 | COPERTURA MOBILE DEL TERRAZZO

Domanda

Per coprire parte del terrazzo di proprietà con una copertura mobile (pannelli di policarbonato apribili) devo fare la Dia?

Risposta

Se si tratta di un accessorio, cioè di una struttura mobile (tranne che nell'ossatura perimetrale), può ritenersi un'attività libera. Non costituendo un volume perché non incide su luce ed aria godute dal vicino, non v'è obbligo di distanza. Potrebbero sorgere dei problemi condominiali per la tutela dell'estetica, se l'intervento è percepibile come alterazione di decoro.

Guglielmo Saporito

6 | APERTURA FINESTRA

Domanda

Devo ristrutturare un attico al 7° piano di un fabbricato. Oltre ai

normali lavori vorrei aprire una finestra su un muro in linea però con tutte le finestre degli altri piano. Cioè tutti i piani su quel muro hanno la finestra e per l'attico non era prevista. Nel farla è vero che cambio la facciata esterna ma essendo la nuova finestra perfettamente in linea ed uguale alle altre certamente non deturpa né rovina l'estetica. Si può fare senza chiedere alcun permesso?

Risposta

No. Pur in assenza di eventuali vincoli storico-paesaggistici, occorre presentare una Scia in Comune (o la Dia, se la burocrazia locale tende a rifiutare la Scia). Nei confronti del condominio il proprietario può rischiare di non chiedere l'assenso dell'assemblea (anche se chiederlo è meglio) se ritiene che in nessun modo vi è lesione al decoro architettonico dell'edificio, rendendosi però conto che in caso di lesione, anche un solo condomino può citarlo in giudizio. Qualche Comune richiede l'assenso dell'assemblea condominiale, quantomeno a maggioranza. Non è a nostro avviso una pretesa legittima, perché il Comune non ha competenza in campo condominiale: tuttavia, se i funzionari si impuntano, bisognerebbe ricorrere al Tar.

Giovanni Tucci

7 | RIFACIMENTO MANTO COPERTURA

Domanda

Per il rifacimento del manto di copertura che tipo di domanda devo presentare in Comune? Che aliquota Iva devo calcolare sul costo totale della copertura e come devo fare per ottenere lo sconto del 36%?

Risposta

Il manto di copertura appartiene alle opere di manutenzione, e se le opere sono di maggiore impegno, ad esempio eccedendo il manto bituminoso, può essere necessaria una comunicazione asseverata al Comune. Generando miglioramenti, l'intervento è ammesso ad un'aliquota Iva del 10% fino al 31.12.2011 (articolo 2, comma 15, legge 203/2008); è necessaria una comunicazione all'agenzia delle Entrate (via Rio Sparto 10 Pescara 65129) con modello disponibile su www.agenziaentrate.gov.it – Guglielmo Saporito

8 | COSTRUZIONE BOX

Domanda

Un contribuente che interviene in qualità di privato e proprietario dell'area costruisce, tramite contratto di appalto con un'impresa, 11 box, 8 dei quali verranno venduti. Ai fini del 36% il privato venditore può rilasciare la dichiarazione dei costi sostenuti,

per consentirne la detrazione all'acquirente?

Risposta

Sì. Il 36% a favore dell'acquirente si applicherà sui costi sostenuti, ivi compresi quelli burocratici per ottenere il permesso di costruire o la concessione. Giovanni Tucci

9 | PARETI INTERNE

Domanda

Abbiamo intenzione di abbattere una parete in casa, creando un solo vano tra lo studio e il soggiorno. Quali autorizzazioni sono eventualmente necessarie?

Risposta

Se la parete non è portante, per le norme nazionali basta una comunicazione al Comune con allegata una relazione asseverata sottoscritta da un tecnico abilitato. Bisognerà modificare anche la piantina catastale dell'appartamento. Giovanni Tucci

10 | VIALETTA CASA PRIVATA

Domanda

Per ristrutturare il vialetto privato di casa mia ho bisogno di autorizzazione Dia Scia oppure non c'è bisogno di chiedere permesso al Comune ?

Risposta

Le opere esterne quali quella indicata sono sottoposte a semplice comunicazione al Comune. I relativi

moduli sono generalmente predisposti a livello locale e i lavori possono partire contestualmente all'inoltro della comunicazione. Guido Inzaghi

11 | CHIARIMENTI

Domanda

Sto preparando con i tecnici un progetto per la demolizione e ricostruzione di un edificio completamente autoalimentato con pannelli fotovoltaici, in Sicilia. Vorrei sapere con che tipologia viene, o può essere presentato (DIA O SCIA) al nostro comune.

Risposta

In Sicilia vige l'alternatività tra Dia e permesso di costruire, possibilità che è stata confermata dal decreto sviluppo. Di conseguenza il lettore potrà avvalersi, a sua scelta, dell'una o dell'altra procedura. Guido Inzaghi

12 | AMPLIAMENTO APPARTAMENTO

Domanda

E' possibile con la nuova legge chiudere il balcone della mia casa al mare ed ampliare così la superficie dell'appartamento? Il balcone risulta già chiuso su 2 lati e mezzo e permette l'accesso al giardino. L'immobile, a piano terra con giardino, è situato in Follonica loc. Pratoranieri. Nel caso fosse possibile quale procedura devo

attivare e quanto superficie posso acquisire? Letizia - Siena

Risposta

La deroga prevista nel "Nuovo Piano Casa" dal DL n. 70/2011 è rivolta agli intereventi di riqualificazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, del patrimonio edilizio esistente e collocato in aree degradate e ambiti dismessi. Salve le previsioni che la Regione Toscana è chiamata ad assumere entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto sviluppo, parrebbe che l'intervento proposto non rientri nel novero di quelli agevolati dall'ultima normativa. Infine, la semplificazione procedurale prevista dal medesimo decreto non consente di derogare alle previsioni del prg e del regolamento edilizio. Di conseguenza, la modifica sarebbe possibile solo se conforme alla disciplina edilizia locale
Guido Inzaghi

13 | AMPLIAMENTO

Domanda

E' possibile per tutti con la nuova normativa di ampliare la superficie dell'appartamento mediante la chiusura di un balcone?

L'appartamento è situato in Follonica (Gr).

Risposta

La normativa contenuta nell'articolo 5, comma 9 del DL 70/2011 non rappresenta una prosecuzione del cosiddetto Piano Casa 2 ma si presta

ad un'applicazione diversa con lo scopo principale di attivare processi di riqualificazione urbana.

L'intervento descritto, pertanto, si ritiene che debba essere eseguito ai sensi della normativa regionale della Toscana sul Piano casa 2 e, quindi, della legge regionale 24/2009, come recentemente modificata dall'articolo 133, comma 1, legge regionale n.65 del 29/12/2010 che ha, in particolare, prorogato al 31 dicembre 2011 la possibilità di presentare la denuncia di inizio attività per l'esecuzione dei relativi interventi. Si ricorda che ai sensi della citata normativa è consentito realizzare interventi edilizi di ampliamento solo per il residenziale su ciascuna unità immobiliare esistente alla data del 31 marzo 2009 e per tipologie unifamiliare (esteso da terra a tetto), bifamiliare o comunque di superficie utile lorda non superiore a 350 mq, con aumento del 20 % del volume fino ad un massimo di 70 mq di superficie utile lorda per l'intero edificio. Gli interventi possono, tuttavia, essere realizzati solo su edifici abitativi per i quali gli strumenti di pianificazione del territorio e gli atti di governo consentano gli interventi di: ristrutturazione urbanistica; addizioni volumetriche; sostituzione edilizia; addizioni funzionali ai sensi della legge regionale 1/2005.
Massimo Ghiloni

14 | CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

Domanda

È vero che con il nuovo decreto è facilitato il cambio di destinazione d'uso a struttura ricettiva alberghiera (da originaria altra destinazione)?

Risposta

La risposta è affermativa. Il decreto sviluppo prevede la possibilità, previa legiferazione da parte delle Regioni da emanarsi entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto, di modificare le destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni comunque compatibili tra loro o complementari. Ciò sarà possibile anche nell'ipotesi in cui le Regioni non provvedano entro il termine predetto, visto che il comma 11 del citato articolo 5 prevede che il mutamento di destinazione d'uso sarà assentibile anche in deroga ai piani regolatori in vigore, in applicazione dell'articolo 14 del Dpr 380/2001. Anche in quest'ultimo caso (e come indicato dalla norma medesima), sarà però necessario che le modificazioni di destinazione d'uso siano tra loro compatibili o complementari.

Massimo Sanguini

15 | CHIUSURA PERIMETRALE TETTOIA

Domanda

Qualche anno fa ho realizzato, sul terrazzo di proprietà del mio attico, una tettoia in legno, aperta su due

lati, per il ricovero delle attrezzature e dei mobili da terrazzo per i periodi di pioggia. Tale realizzazione è stata eseguita a seguito di regolare Dia al comune. Posso chiudere i due lati aperti per ricavare un locale utilizzabile anche d'inverno?. Se sì, quali sono gli adempimenti per regolarizzare tale intervento?

Risposta

Di regola, la chiusura di una tettoia comporta la creazione di un nuovo volume che in giurisprudenza viene considerato intervento di ristrutturazione edilizia (Tar Abruzzo n.127/2008; Tar Campania, n. 961/2007; Tar Emilia-Romagna, n.1471/2005), in quanto determina un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente per consistenza volumetrica e superficie. Ciò rende necessario il previo rilascio di un titolo abilitativo, indipendentemente dal fatto che la realizzazione avvenga con opere murarie o in legno o altri materiali (Consiglio di Stato, sezione IV, n. 419/2003). Trattandosi di aumento di cubatura, sarà necessario verificare, con riferimento allo specifico fabbricato e agli indici di zona, se esistano ancora volumetrie residue da poter realizzare. Andranno, inoltre, verificate le previsioni del regolamento condominiale al riguardo. Sarebbe quindi preferibile provare a trasformare la tettoia preesistente in una cosiddetta serra bioclimatica per lo sfruttamento dell'energia

solare passiva. In questo caso l'intervento, per la cui esecuzione è comunque necessario il rilascio di un titolo abilitativo, dovrebbe essere considerato come volto alla realizzazione di un volume tecnico, che non determina cubatura aggiuntiva (Tar Lombardia n.712/2010). L'intervento dovrà essere progettato in modo tale da integrarsi nell'organismo edilizio preesistente e da dimostrare, attraverso i necessari calcoli energetici, la sua funzione di riduzione dei consumi di combustibile riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare. Per la concreta praticabilità di questa soluzione è comunque necessario verificare le prescrizioni di eventuali leggi regionali in materia, come nel caso della Lombardia, che ha emanato al riguardo la legge regionale 39/2004. Donato Antonucci

16 | BALCONE SU CORTILE INTERNO ROMA

Domanda

Sto ristrutturando un appartamento nella zona centrale di Roma, e vorrei costruire un balcone in corrispondenza di una finestra che dà su un cortile interno, in cui altri condomini hanno dei balconi. Il nuovo decreto facilita la cosa? Quali sono modalità di richiesta e tempi?

Risposta

Il decreto sviluppo agevola un intervento del genere con il meccanismo del silenzio assenso dopo 90 giorni dalla richiesta (con termini raddoppiati a Roma); rimangono immutati i problemi di distanze ed i rapporti condominiali (articoli 1102 e 1120 del Codice civile, cioè il divieto di alterare la destinazione della cosa comune), sui quali il decreto sviluppo non interferisce.
Teresa Farina

17 | SOTTOTETTI

Domanda

Che cosa accadrà, in Campania, a tutti coloro che ai sensi della legge regionale n.1/2011, ai sensi del comma 7 dell'art.12 che richiama la n.19/2009 (Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa, avevano fatto richiesta per rendere i sottotetti abitabili, quando dopo pochissimo con Legge Regionale n.4 del 15 marzo 2011 (Legge Finanziaria regionale), il suddetto c. 7 dell'art. 12 della legge n. 1/2011 veniva abrogato".

Risposta

Si ricorda innanzitutto che, nell'ambito di una determinata zona omogenea del territorio comunale, viene detta principale la destinazione d'uso qualificante la

zona (ad es. commerciale o residenziale), mentre sono complementari od accessorie o compatibili, le destinazioni d'uso che rendono possibile la destinazione d'uso principale, oppure la integrano, come nel caso della trasformazione ad usi abitativi di un sottotetto. Nella Regione Campania, ai sensi della L.R. n.15/2000 e successive modifiche, è possibile procedere al recupero abitativo di sottotetti, a condizione che l'edificio sia destinato in tutto o in parte alla residenza. I sottotetti erano inizialmente solo quelli esistenti all'entrata in vigore delle legge n. 15/2000 (05.12.2000). L'art.8, co.2, della L.R. n.19/2009 (Piano Casa) ha esteso l'applicabilità della L.R. 15/2000 anche ai sottotetti realizzati all'entrata in vigore della nuova legge, cioè al 30.12.2009. Ulteriore modifica è stata introdotta dalla L.R. n.1/2011, che ha aggiunto il comma 7 all'art.12 della L.R. 19/2009, rendendo autorizzabili vari "interventi", tra cui quelli del citato art.8, co. 2, (quindi la trasformazione di sottotetti), se "realizzati alla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni" (cioè l'11.01.2011). L'art.12, co. 7 è stato però abrogato dalla L.R. n.4/2011, in vigore dal 17.03.2011. Sulla base della attuale normativa regionale campana può quindi ritenersi che i sottotetti già costruiti entro il 30.12.2009 sono già suscettibili di trasformazione ad uso abitativo (poiché la L.R. n.4/2011 non abroga l'art.8, 2° co. della L.R.

n.19/2009). Potrebbero però ritenersi autorizzabili anche gli interventi di trasformazione eseguiti tra il 31.12.2009 ed il 16.3.2011, prima cioè alla entrata in vigore della L.R. n.4/2011. Il D.L. sviluppo all'art.5, co. 9, dispone che le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto (14.05.2011) debbano emanare specifiche leggi volte a consentire anche le modifiche di destinazione d'uso, purché tra loro compatibili o complementari. Decorso tale termine e sino all'emanazione della normativa regionale, per l'esecuzione degli interventi in questione si applicherà l'articolo 14 del T.U. dell'edilizia (permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici). Ciò potrebbe quindi consentire le trasformazioni di che trattasi anche per i sottotetti realizzati successivamente al 30.12.2009, ma sarà bene attendere la norma regionale. In ogni caso si ricorda che, attualmente, la L.R. n.15/2000 dispone che il fabbricato in cui è ubicato il sottotetto dovrà essere stato realizzato legittimamente, o, se costruito abusivamente, dovrà essere stato preventivamente sanato. Il sottotetto, per essere recuperato a fini abitativi, dovrà avere un'altezza media interna non inferiore a mt. 2,40 (riducibile a 2.20 negli edifici siti al di sopra dei 600 metri sul livello del mare). Il recupero abitativo può essere ottenuto anche attraverso opere edilizie di ristrutturazione e, a questo fine, per

il raggiungimento dell'altezza media interna, la normativa regionale consente anche l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso. Ciò a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio e sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti. Il recupero del sottotetto, inoltre, non potrà comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda, né dell'inclinazione delle falde. Sono consentite l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini, purché realizzati nel rispetto dei caratteri formali e strutturali dell'edificio. Il recupero dei sottotetti può essere realizzato anche in deroga alle prescrizioni dei piani territoriali urbanistici e paesistici, ma l'intervento sarà comunque soggetto alla valutazione di compatibilità ambientale, se prevista da tali strumenti. Al Consiglio comunale la L.R. n.15/2000 riconosce comunque la potestà di disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dalla sua applicazione. Il D.L. sviluppo n.70/2011, potrebbe incidere negativamente su questa tipologia di trasformazione. Infatti, gli interventi di cui all'art.5, comma 9 - e, tra questi, i mutamenti di destinazione d'uso per recupero del sottotetto a fini abitativi - non possono essere realizzati su edifici situati nei centri storici (zone A). Inoltre viene imposto dal comma 11 il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore

aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché alle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. n.42/2004.

Donato Antonucci

18 | CONCESSIONI DA PARTE DEI COMUNI PIU FACILI

Domanda

Vorrei sapere se i costi per chi costruisce, cioè gli oneri che si pagano ai comuni, restano uguali o rimangono sempre elevati

Risposta

Gli oneri sono determinati dai Comuni su orientamenti delle Regioni. Un'agevolazione potrebbe derivare dal considerare ristrutturazione (con oneri inferiori rispetto alle nuove costruzioni) quelli di demolizione e ricostruzione con volumi aggiuntivi: ma ciò è rimesso alle scelte locali, che hanno un margine di discrezionalità nel prevedere incentivi per categorie generali di interventi.

Guglielmo Saporito

19 | AMPLIMENTO TERRAZZO ROMA

Domanda

Vivo a Roma e vorrei sapere se posso ampliare il terrazzo di mia

proprietà, che sulla pantina risulta stenditoio.

Risposta

La deroga prevista nel "Nuovo Piano Casa" dal DL n. 70/2011 è rivolta agli intereventi di riqualificazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, del patrimonio edilizio esistente e collocato in aree degradate e ambiti dismessi. Salve le previsioni che la Regione Lazio è chiamata ad assumere entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto sviluppo, parrebbe che l'intervento proposto non rientri nel novero di quelli agevolati dall'ultima normativa. La semplificazione procedurale prevista dal medesimo decreto non consente inoltre di derogare alle previsioni del prg e del regolamento edilizio. Di conseguenza, l'ampliamento del terrazzo sarebbe possibile solo se conforme alla disciplina edilizia locale

Guido Inzoghi

20 | VINCOLO AMBIENTALE

Domanda

Cosa prevede la normativa recentemente approvata sulla sanatoria di abuso edilizio in zona vincolata presentata in data anteriore alla istituzione del parco del Cilento? Sono stati acquisiti i pareri favorevoli del Comune, della Soprintendenza ai beni ambientali e della Regione per il vincolo idrogeologico, ma il Parco non rilascia il parere favorevole al

completamento del manufatto ricadente in zona "B1" Carta del Parco e zona C.I.P.C. che prevede la possibilità di ristrutturazione edilizia anche integrale degli edifici esistenti. Il Decreto prevede il ridimensionamento del potere riconosciuto ai Parchi sino ad oggi?

Risposta

Il decreto sviluppo prevede che in zone vincolate non operi il silenzio assenso ma il diverso meccanismo della convocazione di una conferenza di servizi (articolo 5, comma 2 punto 8). Nel contesto di tale conferenza è difficile che possano convivere il parere favorevole della Soprintendenza e quello sfavorevole del Parco; nel caso illustrato probabilmente le difficoltà derivano da dubbi sulla stessa sanabilità di interventi abusivi effettuati prima dell'istituzione del vincolo ma con domanda di sanatoria successiva al vincolo stesso, oppure da dubbi sul rilievo del vincolo di inedificabilità assoluta o parziale.

Teresa Farina

21 | SANATORIA DEGLI ABUSI

Domanda

È possibile sanare la chiusura di un balcone a veranda con legno e vetro di circa 10 mq complessivi? Tale tipologia di costruzione è inserita nel piano casa?

Risposta

La risposta è negativa. Il decreto sviluppo, nella parte relativa alle costruzioni private, di cui all'articolo 5, non introduce una sanatoria degli abusi edilizi, ai quali anzi e per espressa previsione del comma 10, non si applicano le volumetrie aggiuntive "premiali". Sarà sempre però possibile ricorrere a quanto disposto dagli articoli 36 e 37 del Dpr 380/2001, secondo cui, in caso di interventi realizzati senza permesso di costruire, o senza dichiarazione di inizio attività, o in difformità da essi, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere titolo abilitativo a costruire in sanatoria, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Massimo Sanguini

22 | SILENZIO ASSENSO CAMPANIA

Domanda

Il termine dei 90 giorni vale anche per la legge Tognoli in deroga agli strumenti urbanistici ?

Risposta

L'articolo 9 della legge n. 122/89 (Tognoli) afferma che sono realizzabili con denuncia di inizio attività (Dia), anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, parcheggi pertinenziali nel

sottosuolo dei fabbricati ovvero nei locali siti al piano terreno, pur nel rispetto delle distanze legali tra fabbricati. Si ritiene che nel caso in questione la Scia (Segnalazione certificata di inizio attività) sostituisca la Dia, perlomeno per le norme statali. Pertanto l'amministrazione ha tempo solo 30 giorni dalla presentazione per emettere provvedimenti di "divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa". Deve comunque al cittadino stesso almeno 30 giorni di tempo per conformare l'intervento alla normativa vigente. Ovviamente, in caso di vincoli occorrerà ottenere la relativa autorizzazione.

Giovanni Tucci

23 | PORTICO: CHIUSURA LATERALE

Domanda

Vorrei edificare in muratura la chiusura del mio porticato sulla facciata principale della casa, in entrambi i lati e fino all'altezza del tetto spiovente del porticato della mia villetta a schiera situata in Piemonte. I vicini sono consenzienti. E' possibile?

Risposta

Sembra trattarsi di un intervento di ampliamento della volumetria esistente, possibile solo se conforme alle previsioni del prg locale. Diversamente ci si potrebbe avvalere della deroga prevista dal nuovo piano casa per la riqualificazione del patrimonio

edilizio degradato e/o dismesso e per la quale si attendono le leggi regionali attuative. Non pare però che la tipologia dell'intervento sia comunque tra quelle agevolate dal legislatore e che ci si possa avvalere delle previsioni del decreto legge 70/2011 per il caso che la Regione non provveda.

Guido Inzaghi

24 | VERANDA SUL TERRAZZO

Domanda

Vorrei edificare una veranda di alluminio/vetro con pareti laterali in muratura sul terrazzo di mq 26 della mia villetta a schiera situata in Piemonte. E' possibile?

Risposta

La realizzazione di una veranda - ex novo o con trasformaizione di preesistenti tettoie - comporta la creazione di un nuovo volume che in giurisprudenza viene considerato intervento di ristrutturazione edilizia (Tar Abruzzo n.127/2008; Tar Campania, n. 961/2007; Tar Emilia-Romagna, n.1471/2005), in quanto determina un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente per consistenza volumetrica e superficie. Ciò rende necessario il previo rilascio di un titolo abilitativo, indipendentemente dal fatto che la realizzazione avvenga con opere murarie o in legno o altri materiali (Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 419/2003). In quanto nuova costruzione essa dovrà anche

rispettare le distanze di cui all'articolo 9 del Dm 1444 del 1968 o le maggiori distanze prescritte dalle norme locali. Trattandosi di aumento di cubatura, sarà necessario verificare, con riferimento allo specifico fabbricato ed agli indici di zona, se esistano ancora volumetrie residue da potere realizzare. Sarebbe quindi preferibile provare a trasformare la tettoia preesistente in una cosiddetta serra bioclimatica per lo sfruttamento dell'energia solare passiva. In questo caso l'intervento, per la cui esecuzione è comunque necessario il rilascio di un titolo abilitativo, dovrebbe essere considerato come volto alla realizzazione di un volume tecnico, che non determina cubatura aggiuntiva (Tar Lombardia n.712/2010). L'intervento dovrà essere progettato in modo tale da integrarsi nell'organismo edilizio preesistente e da dimostrare, attraverso i necessari calcoli energetici, la sua funzione di riduzione dei consumi di combustibile riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare. Per la concreta praticabilità di questa soluzione è comunque necessario verificare le prescrizioni di eventuali leggi regionali in materia, come nel caso della Regione Piemonte, che tratta la materia agli articoli 8 e 21 della legge regionale n.17/2007, ed all'articolo 6 della Delibera G.R. 4-8-2009 n. 45-11967

Donato Antonucci

25 | TRASFORMAZIONE SOTTOTETTO IN SICILIA

Domanda

Abito in Sicilia. Ho realizzato, senza ancora avere effettuato la comunicazione di fine lavori, un sottotetto non abitabile sul lastrico solare di casa mia (una palazzina di tre piani edificata nel 1990); la concessione edilizia è del gennaio 2009. Vorrei avere informazioni circa la possibilità di usufruire della nuova legge sul piano casa per rendere questo sottotetto, superficie e volume abitabili, superando il problema dell'adeguamento sismico, che di fatto, con la nuova normativa anti-sismica, ormai in vigore da circa 12 mesi nel mio comune (Siracusa) rende impossibile ed anti economico ogni tipo di intervento, e nei fatti il piano casa totalmente inutilizzabile se non per opere di demolizione e ricostruzione.

Risposta

Il recupero di sottotetti a fini abitativi è già attualmente contemplato dalla legislazione di varie regioni, ove vengono illustrate le modalità e le condizioni di ammissibilità dell'intervento di trasformazione. Tra queste anche la Sicilia, che disciplina la materia all'articolo 18 della legge regionale 4/2003, consentendo il recupero per gli edifici realizzati alla data di approvazione della legge (16 aprile

2003), termine poi prorogato al 12 maggio 2010, dalla legge regionale 11/2010. Il recupero a fini abitativi previsto da tale norma, oltre ai sottotetti, riguarda anche le pertinenze, i locali accessori e i seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data sopra richiamata di approvazione della presente legge, ed è finalizzato a contenere il consumo di nuovo territorio e a favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il risparmio energetico. Purtroppo il recente decreto sviluppo incide su questa tipologia di trasformazione, in senso negativo per il lettore. Infatti, per gli interventi di cui all'articolo 5, comma 9 - e, tra questi, i mutamenti di destinazione d'uso, nel cui ambito può farsi rientrare il recupero del sottotetto a fini abitativi - devono essere realizzati non solo nel rispetto degli standard urbanistici, ma anche delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Tra queste, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Dlgs 42/2004.

Donato Antonucci

26 | VERANDA IN CONDOMINIO

Domanda

Abito in un grande condominio a Roma e devo realizzare una veranda di pochi metri quadri in terrazzo (in legno e serramenti), vorrei sapere se persiste il divieto di realizzare nuove cubature nei condomini o se il nuovo piano casa nazionale (o regionale) lo permettono.

Risposta

Gli edifici condominiali sono esclusi, per volontà di varie leggi regionali, dall'applicazione dei benefici del piano casa. La soglia di applicabilità delle norme è data dal numero e dalla tipologia delle unità immobiliari, più che dal regime civilistico delle proprietà, poiché si può avere una serie di unità non costituite in condominio ma che, superando il parametro dell'edificio "plurifamiliare" (L.R. Lazio 21/2009) o i limiti di superfici totali (1200 metri cubi, Lombardia, 350 metri quadrati, Toscana), non possono beneficiare degli incrementi di volume. Unica eccezione sembra il Veneto, che nella legge regionale 14/2009 contiene un riferimento ai condomini, oltre che alle case a schiera.

Cristian Immovilli

27 | INCREMENTO VOLUMETRICO

Domanda

Nel caso di ricostruzione l'incremento volumetrico superiore al 20% è ancora valido?

Risposta

Le norme regionali sul Piano casa restano in vigore. Il decreto per lo sviluppo non fa che programmare il lancio di nuove norme locali, in mancanza delle quali varrebbe il criterio che sia possibile un ampliamento perlomeno fino al 20% degli edifici residenziali, anche in deroga agli strumenti urbanistici. Giovanni Tucci

28 | SCADENZA

Domanda

Quando scade la legge sul piano casa?

Risposta

Per i piani casa regionali esistenti le scadenze variano da regione a regione. Il nuovo piano casa nazionale è condizionato all'emanazione di nuove norme regionali. Giovanni Tucci

29 | MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DELIBERA

Domanda

Quali sono le modalità di attuazione del decreto sviluppo? Avverrà dopo il recepimento da

parte dei comuni e successiva delibera comunale?

Risposta

Se nuove leggi regionali daranno la possibilità ai comuni di deliberare, entro un certo lasso di tempo, esclusioni del territorio comunale o altre limitazioni negli interventi, i comuni potranno rientrare in gioco. Altrimenti è adombrato un intervento sostitutivo statale, pur nel rispetto di certi criteri (esclusione centri storici, zone di inedificabilità, edifici abusivi non sanati, rispetto standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio. Giovanni Tucci

proprietà può essere ampliato costruendo sul lastrico un volume abitabile o, come prima, l'unica opera fattibile è una serra ?

Risposta

Il decreto sviluppo prevede l'applicazione degli aumenti anche ad interventi non residenziali produttivi (articolo 5, commi 9 e 14), ma non innova circa le tipologie residenziali che possono fruire dell'aumento di volume. Tali tipologie, rimesse alle leggi regionali, sono descritte come mono o bifamiliari (Emilia Romagna), uni o plurifamiliari (Lazio) o attraverso limiti (1200 metri cubi, Lombardia, 350 metri quadrati, Toscana) che difficilmente coprendono manufatti condominiali. In ogni caso, occorre far riferimento a tali norme regionali. Una struttura con caratteristica di serra è consentita a condizione che non abbia un carattere di stabilità e di fruibilità analoga a quella di un volume residenziale. Guglielmo Saporito

30 | POSSIBILITÀ AMPLIAMENTO

Domanda

Il primo piano casa dava la possibilità di ampliare il volume della propria casa solo nel caso di ville o villette, non nel caso di appartamento in condominio. Volevo sapere se nel nuovo Piano casa 2011 cambia qualcosa. Ad esempio: un appartamento in condominio all'ultimo piano con sovrastante lastrico solare di

31 | DECRETO SVILUPPO E SOTTOTETTI

Domanda

I sottotetti, anche nuovi, non abitabili, categoria C/2, potranno essere resi abitabili attraverso interventi specifici e quindi ottenere il cambio di destinazione d'uso?

Risposta

Le regole attuali delle norme regionali sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti, tra le quali vi è in genere il requisito del termine di costruzione entro una certa data, sono per il momento pienamente operative. Stesso discorso vale per le leggi regionali vigenti in applicazione dei cosiddetti "piani casa sugli incrementi volumetrici" che a loro volta spesso (ma non sempre) fissano termini differenti di realizzazione degli edifici come requisito di applicabilità (nel quesito non viene specificato in quale regione è l'immobile). Il decreto Sviluppo si limita a imporre alle regioni di adottare leggi entro una certa scadenza (60 giorni dall'entrata in vigore del nuovo decreto): in mancanza, da 120 giorni dall'entrata in vigore del decreto scattano le regole nazionali (per la verità un po' troppo generiche per essere facilmente attuabili), almeno finché quelle locali non verranno varate. Gli incrementi previsti automaticamente dalla norma nazionale (salvo varo di quelle regionali) sono del 20% del volume dell'edificio, se residenziale, e del 10% della superficie coperta per gli edifici ad uso diverso. Inoltre vanno ammessi i cambi d'uso "purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari".

Giovanni Tucci

32 | CONDOMINIO

Domanda

Il nuovo piano casa in approvazione prevede che si possano eseguire i lavori anche nei condomini?

Risposta

Se la domanda fa riferimento al Piano casa nazionale appena varato nel dl sviluppo, è troppo presto per rispondere: si tratta di un provvedimento che ha lo scopo di spingere le Regioni a emanare nuove leggi nella direzione di una certa deregulation edilizia e, benché preveda con notevole vaghezza la valenza di incrementi volumetrici in mancanza delle nuove leggi regionali emanate entro quattro mesi, sembra poco probabile che possa essere applicato "tout court".

Giovanni Tucci

33 | DELOCALIZZAZIONE NELLE MARCHE

Domanda

Vi vorrei porgere alla vostra cortese attenzione il mio caso in seguito alle modifiche varate alla legge L. 22 del 2009 sul piano casa il 14/12/2010. Nel caso specifico avrei dovuto spostare la cubatura della casa, che si trova nella parte peggiore del fondo (di circa 1 Ha, in zona agricola sito nel comune di Macerata): all'interno dell'area di rispetto di una strada provinciale, nel fondo di una collina, con problemi idrogeologici, e senza

rispettare le distanze minime dei confini. Costruita nel 1960 quando le norme antisismiche erano quasi assenti. Il piano casa prima delle modifiche prevedevano, come nella delibera n.96 varata dal comune di Macerata in data 26/11/2009 nel comma 8 , la possibilità di demolire e ricostruire all'interno dello stesso lotto di terreno. Pochi giorni dopo il mio geometra, sentito il parere dei tecnici comunali, mi riferisce che il mio progetto in linea di massima aveva i requisiti per essere accolto. Iniziano perizie geologiche, progetti preliminari dell'abitazione, prospetti planimetrie, poi pochi giorni fa quando si reca in comune per delle pratiche gli viene detto che è stata inserita tra le varie modifiche alla legge, la norma che la distanza per il nuovo edificio non potrà essere superiore a 100 metri lineari dal vecchio edificio. Nel mio caso ne occorrevano 150 - 160 ml, perché altrimenti visto che il mio fondo ha una forma un po' particolare non avrei potuto far più nulla. Ora nel nuovo decreto del governo si parla anche di delocalizzazione, il mio quesito è il seguente: -Debbo attendere le modifiche della mia regione (Marche) che dovrebbero avvenire entro 60 giorni per la presentazione del progetto, o posso presentarlo subito tenendo conto del presente decreto che parla espressamente di delocalizzazione (senza limiti di distanza) della cubatura in area diversa? La regione Marche potrebbe lasciare

la norma per lo spostamento della cubatura con il limite di 100 ml dall'area di sedime come è ora ?

Risposta

La legge regionale Marche 22/2009 ammetteva una modifica dell'area di sedime nell'ambito del lotto, individuando poi un limite (con specifica delibera) di 100 metri di raggio. Ora il Decreto sviluppo ammette casi di delocalizzazione in area o aree diverse, superando il limite del lotto previsto dalla Regione Marche, ma verosimilmente esigendo un parametro di compatibilità, cioè di omogeneità, da valutare caso per caso, se del caso previo atto di indirizzo del pianificatore locale. Se la Regione non provvede entro 60 giorni a legiferare sulla delocalizzazione delle zone urbane degradate o degli edifici non residenziali, si può provvedere con la procedura dei permessi in deroga (articolo 14, Dpr 380/2001), cioè con delibera che prescindendo dalla destinazione di interesse pubblico del manufatto. Nel caso del lettore, non sembra necessario rispettare la cronologia innanzi riportata, poiché non si è in presenza né di un centro degradato né di un manufatto non residenziale. Si può quindi sottolineare al Comune che la delocalizzazione è stata istituzionalizzata e che quindi può essere rivisto il limite di 100 metri di distanza previsto a suo tempo con delibera del Comune di Macerata, quando la delocalizzazione era

ancora un'anticipazione del procedimento attuale di liberalizzazione urbanistica Cristian Immovilli La legge regionale Marche 22/2009 ammetteva una modifica dell'area di sedime nell'ambito del lotto, individuando poi un limite (con specifica delibera) di 100 metri di raggio. Ora il Decreto sviluppo ammette casi di delocalizzazione in area o aree diverse, superando il limite del lotto previsto dalla Regione Marche, ma verosimilmente esigendo un parametro di compatibilita', cioe' di omogeneita', da valutare caso per caso, se del caso previo atto di indirizzo del pianificatore locale. Se la Regione non provvede entro 60 giorni a legiferare sulla delocalizzazione delle zone urbane degradate o degli edifici non residenziali, si puo' provvedere con la procedura dei permessi in deroga (art. 14 DPR 380/2001), cioe' con delibera che prescinda dalla destinazione di interesse pubblico del manufatto. Nel caso del lettore, non sembra necessario rispettare la cronologia innanzi riportata, poiche' non si e' in presenza ne' di un centro degradato ne' di un manufatto non residenziale. Si puo' quindi sottolineare al Comune che la delocalizzazione e' stata istituzionalizzata e che quindi puo' essere rivisto il limite di 100 metri di distanza previsto a suo tempo con delibera del Comune di Macerata, quando la delocalizzazione era ancora un'anticipazione del

procedimento attuale di liberalizzazione urbanistica Cristian Immovilli

34 | VOLUMETRIA AGGIUNTIVA

Domanda

La volumetria aggiuntiva del 20% è a beneficio solo ed esclusivamente di chi demolisce un immobile oppure ne beneficiano anche coloro che vogliono ristrutturare un immobile? Se ristrutturo la mia villetta, solo all'interno, posso usufruire del bonus del 20%?

Risposta

La ristrutturazione con ampliamento è prevista nelle varie leggi regionali; la demolizione è sottoposta a maggiori vincoli (ad esempio non è possibile dovunque), anche se è poi premiata con un volume aggiuntivo superiore (ad esempio, il 35% in Emilia Romagna). Restando nel 20% di aumento, cioè il minimo previsto, non dovrebbero sorgere problemi per una ristrutturazione.
Teresa Farina

35 | DISTANZE DAI CONFINI

Domanda

Posso sfruttare l'aumento di volume del piano casa, ma purtroppo non sono a distanza regolamentare (5 metri) dal confine come prevede il piano regolatore. Se il mio vicino mi autorizza a mettermi a 3 metri posso costruire?

Risposta

Le distanze sono previste dagli strumenti urbanistici e le norme statali sul piano casa non disciplinano la materia. Le norme regionali sui piani casa prevedono in genere il rispetto delle distanze sia dai confini sia dagli edifici. Tali distanze sono ritenute inderogabili con accordi privati se scendono al di sotto di quanto previsto dal Codice civile (3 metri, articolo 873), mentre altrettanto inderogabili sono le distanze previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, che tuttavia riguardano le distanze tra edifici (non quella dal confine) e si riferiscono a pareti finestrate. Se quindi il vicino consente al restringimento della distanza a 3 metri e non vi sono pareti finestrate né si è in centro storico, l'aumento di volume è possibile.
Guglielmo Saporito

36 | AMPLIAMENTO 10% SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

Domanda

La disposizione contenuta nel "Decreto Sviluppo" che prevede l'ampliamenti (premio di volumetria) fino al 10% della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello residenziale è da intendersi che può anche applicarsi alla quota parte della superficie (: lavatoio, area di sgombro, ecc.) di edifici residenziali oppure è solo riferita agli immobili con destinazione non abitativa

(commerciali, magazzini, ecc.)? Ringrazio anticipatamente per la risposta. Distinti saluti. Maurizio Grassi

Risposta

Il quesito coglie la differenza di premio per gli edifici residenziali (20 % del volume) rispetto ai manufatti non residenziali (10% della superficie), come si legge nell'articolo 3, comma 14. La norma parla di edifici e, in conseguenza, all'interno di un unico edificio non si può scorporare ciò che è residenziale da ciò che invece è ad uso diverso. Solo nel caso in cui un edificio residenziale abbia una pertinenza in corpo separato e ad uso diverso, potrebbe ipotizzarsi l'applicazione del premio pari al 10 % della superficie.
Cristian Immovilli

37 | VILLETTA A SCHIERA

Domanda

Si fa il caso di un corpo di 4 villette, in Lombardia, due piani abitabili, interrato con box e locali di servizio, sottotetto non abitabile di altezza pari a 1,90 metri. È possibile rendere il sottotetto abitabile portando l'altezza a 2,30-2,40 metri?

Risposta

In linea di principio, se ci si avvale delle norme lombarde sul recupero dei sottotetti, è indispensabile rialzando il colmo o modificando le linee di pendenza delle falde

raggiungere un'altezza media ponderale di 2,4 metri (2,10 per i Comuni al di sopra dei 600 metri di altitudine). Occorre prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Occorrerà versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo commisurato al costo di costruzione. Il reperimento di spazi a parcheggio (o un'indennità compensativa in caso di impossibilità) è indispensabile solo per la realizzazione di unità abitative autonome. Le altre regole sono fissate negli articoli da 63 a 65 della legge 12/2005.
Giovanni Tucci

38 | SOTTOTETTO COMPLEMENTARE ALL'ABITAZIONE

Domanda

Il proprietario di un appartamento, in Campania, al penultimo piano, in un fabbricato condominiale, che è anche proprietario del sottotetto, soprastante l'appartamento, accatastato come non abitabile, può intervenire e cambiarne la destinazione d'uso del sottotetto in quanto questi è complementare all'appartamento sottostante (articolo 5, comma 9, lettera c). Se sì, cosa deve fare?

Risposta

Si ricorda innanzitutto che, nell'ambito di una determinata zona omogenea del territorio comunale,

viene detta principale la destinazione d'uso qualificante la zona (ad es. commerciale o residenziale), mentre sono complementari od accessorie o compatibili, le destinazioni d'uso che rendono possibile la destinazione d'uso principale, oppure la integrano, come nel caso della trasformazione ad usi abitativi di un sottotetto. Nella Regione Campania, ai sensi della L.R. n.15/2000 e successive modifiche, è possibile procedere al recupero abitativo di sottotetti, a condizione che l'edificio sia destinato in tutto o in parte alla residenza. I sottotetti erano inizialmente solo quelli esistenti all'entrata in vigore della legge n. 15/2000 (05.12.2000). L'art.8, co.2, della L.R. n.19/2009 (Piano Casa) ha esteso l'applicabilità della L.R. 15/2000 anche ai sottotetti realizzati all'entrata in vigore della nuova legge, cioè al 30.12.2009. Ulteriore modifica è stata introdotta dalla L.R. n.1/2011, che ha aggiunto il comma 7 all'art.12 della L.R. 19/2009, rendendo autorizzabili vari "interventi", tra cui quelli del citato art.8, co. 2, (quindi la trasformazione di sottotetti), se "realizzati alla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni" (cioè l'11.01.2011). L'art.12, co. 7 è stato però abrogato dalla L.R. n.4/2011, in vigore dal 17.03.2011. Sulla base della attuale normativa regionale campana può quindi ritenersi che i sottotetti già costruiti entro il 30.12.2009 sono già suscettibili di trasformazione ad uso

abitativo (poiché la L.R. n.4/2011 non abroga l'art.8, 2° co. della L.R. n.19/2009). Potrebbero però ritenersi autorizzabili anche gli interventi di trasformazione eseguiti tra il 31.12.2009 ed il 16.3.2011, prima cioè alla entrata in vigore della L.R. n.4/2011. Il D.L. sviluppo all'art.5, co. 9, dispone che le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto (14.05.2011) debbano emanare specifiche leggi volte a consentire anche le modifiche di destinazione d'uso, purché tra loro compatibili o complementari. Decorso tale termine e sino all'emanazione della normativa regionale, per l'esecuzione degli interventi in questione si applicherà l'articolo 14 del T.U. dell'edilizia (permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici). Ciò potrebbe quindi consentire le trasformazioni di che trattasi anche per i sottotetti realizzati successivamente al 30.12.2009, ma sarà bene attendere la norma regionale. In ogni caso si ricorda che, attualmente, la L.R. n.15/2000 dispone che il fabbricato in cui è ubicato il sottotetto dovrà essere stato realizzato legittimamente, o, se costruito abusivamente, dovrà essere stato preventivamente sanato. Il sottotetto, per essere recuperato a fini abitativi, dovrà avere un'altezza media interna non inferiore a mt. 2,40 (riducibile a 2.20 negli edifici siti al di sopra dei 600 metri sul livello del mare). Il recupero abitativo può essere ottenuto anche

attraverso opere edilizie di ristrutturazione e, a questo fine, per il raggiungimento dell'altezza media interna, la normativa regionale consente anche l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso. Ciò a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio e sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti. Il recupero del sottotetto, inoltre, non potrà comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda, né dell'inclinazione delle falde. Sono consentite l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini, purché realizzati nel rispetto dei caratteri formali e strutturali dell'edificio. Il recupero dei sottotetti può essere realizzato anche in deroga alle prescrizioni dei piani territoriali urbanistici e paesistici, ma l'intervento sarà comunque soggetto alla valutazione di compatibilità ambientale, se prevista da tali strumenti. Al Consiglio comunale la L.R. n.15/2000 riconosce comunque la potestà di disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dalla sua applicazione. Il D.L. sviluppo n.70/2011, potrebbe incidere negativamente su questa tipologia di trasformazione. Infatti, gli interventi di cui all'art.5, comma 9 - e, tra questi, i mutamenti di destinazione d'uso per recupero del sottotetto a fini abitativi - non possono essere realizzati su edifici situati nei centri storici (zone A). Inoltre viene imposto dal comma 11

il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché alle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. n.42/2004.
Donato Antonucci

demolizione di edifici diversi, il 10%
Teresa Farina

39 | PIANO CASA REGIONE TOSCANA

Domanda

Cosa cambia rispetto al vecchio piano casa se la regione non interviene con nessuna novità (in particolare, in Regione Toscana) ?

Risposta

Per adeguare il loro piano casa, le Regioni hanno 60 giorni per stabilire come incentivare demolizioni e ricostruzioni di edifici anche non residenziali (articolo 3, comma 9). Esaurito tale termine, si applica la norma sui titoli edilizi in deroga (articolo 14, Dpr 380/2001), cioè si può derogare a limiti di densità, altezza e distanza e rispettando il Dm 1444/1968, anche per edifici che non abbiano interesse pubblico (scuole, ospedali ecc.). Decorsi 120 giorni dall'entrata in vigore del decreto statale, e fino all'entrata in vigore di leggi regionali, la volumetria premiale per le demolizioni di edifici residenziali non può superare il 20% e, per la

40 | CONDONO EDILIZIO

Domanda

Il Decreto Sviluppo riesce ad intervenire sui continui dinieghi dei Parchi sulle domande di condono presentate con Legge 47/85 e 724/94, cioè su abusi edilizi precedenti alla istituzione degli stessi Parchi? Dopo tanti anni di attesa e di contenziosi ancora pendenti è possibile arrivare ad uniformare i pareri in materia di ambiente della Soprintendenza - Ministero ambiente ed Enti Parco?

Risposta

Il decreto non incide sui rapporti tra vincolo e precedente abusivismo. Consente un coordinamento tra la SCIA (ex DIA) ed i pareri dei soggetti competenti alla gestione dei vincoli paesaggistici (tra i quali i Parchi), ammettendo tuttavia la subordinazione all'ente Parco (senza silenzio assenso). In sede di conferenza dei servizi (articolo 20, comma 10 del nuovo testo del Dpr 380/2001) il Comune potrà esprimere il proprio orientamento eventualmente difforme dall'ente parco, cioè un motivato dissenso che potrà essere utilizzato in sede di contenzioso.
Cristian Immovilli

41 | CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

Domanda

Vorrei cambiare la destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di un immobile sito nel Lazio (e precisamente a Roma, fuori dal Grande raccordo anulare). Come dovrò muovermi?

Risposta

Il recente decreto sviluppo - articolo 5, comma 9 - prevede la possibilità, previa legiferazione da parte delle Regioni da emanarsi entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto, di modificare le destinazioni d'uso, purchè si tratti di destinazioni comunque compatibili tra loro o complementari. Ciò sarà possibile anche nell'ipotesi in cui le Regioni non provvedano entro il termine predetto, visto che il comma 11 del citato articolo 5 prevede che il mutamento di destinazione d'uso sarà assentibile anche in deroga ai piani regolatori in vigore, in applicazione dell'articolo 14 del Dpr 380/2001. Sarà quindi necessario attendere l'emanazione della normativa regionale o, in difetto, il decorso del termine di 60 giorni per poter inoltrare al Comune la richiesta di modificazione di destinazione d'uso.

Massimo Sanguini

42 | PIANO CASA /1

Domanda

Sono proprietario di un appartamento con giardino pensile

sito in Civitanova Marche (Marche). Avvalendomi della legge sul piano casa ho chiesto di poter chiudere una parte del giardino pensile ottenendo così il 20% di aumento della cubatura che il piano casa prevede. Ho ottenuto il permesso a costruire dal comune. L'amministrazione del condominio va interpellata in ogni caso? Può opporsi a questa operazione che va detto non andrebbe a ledere alcun diritto di terzi? In sostanza vanta un diritto di veto?

Risposta

I titoli edilizi, compresi quelli originati dal piano casa, fanno salvi i diritti dei terzi, condomini compresi che, quindi, potrebbero far valere la violazione delle regole (patti condominiali compresi) che ritenessero violate dal progetto approvato dal Comune.
Guido Inzaghi

43 | PIANO CASA /2

Domanda

In Sicilia, provincia di Trapani, sono proprietario di due case vicine tra di loro, la mia intenzione è quella di demolirle e ricostruirle. Quanto posso edificare in metri cubi avendo come stato di fatto circa 210 metri cubi nella prima casa e circa 960 metri cubi nella seconda casa ?

Risposta

Nel caso in cui le previsioni del Prg applicabile all'intervento (che

potrebbero già consentire l'intervento secondo quantità adeguate ai bisogni) non fossero soddisfacenti e, quindi, si volesse andare in deroga alle previsioni regolamentari locali, ci si potrà avvalere delle agevolazioni previste del piano casa siciliano vigente (in scadenza il 25 luglio 2012 e che consente aumenti del 20, 25%) nei limiti in cui lo stesso risulti applicabile. In applicazione del decreto sviluppo (DL n. 70/2011), si potrà inoltre attendere la promulgazione della nuova legge che la Regione è chiamata ad assumere entro 60 giorni per agevolare gli intereventi di riqualificazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, del patrimonio edilizio esistente e collocato in aree degradate e ambiti dismessi. Se la legge non venisse emanata dalla Regione: - dopo 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto: si potrà comunque richiedere il rilascio di un permesso di costruire edilizio in deroga proponendo anche un ampliamento delle volumetrie esistenti, sul quale si dovrà esprimere il consiglio comunale, - dopo ulteriori 60 giorni (totale 120 e sempreché la Regione non abbia assunto la legge): il progetto potrà essere assentito anche senza il parere favorevole del consiglio comunale.

Guido Inzaghi

44 | VOLUMETRIA AGGIUNTIVA

Domanda

Se una persona ha due case adiacenti composte da due appartamenti e un garage, può costruire (chiaramente avendo la cubatura) una casa con quattro appartamenti e un garage?

Risposta

La risposta è affermativa. Il decreto sviluppo - articolo 5, comma 9 - prevede la possibilità, previa legiferazione da parte delle Regioni da emanarsi entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto, di realizzare interventi di demolizione e ricostruzione, anche con il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva (nella misura non superiore al 20% del volume dell'edificio se per uso residenziale) e con la possibilità di modifica della sagoma, ove necessaria per l'armonizzazione con gli organismi edilizi esistenti. Ciò sarà possibile anche nell'ipotesi in cui le Regioni non provvedano entro il termine predetto, visto che il comma 11 del citato articolo 5 prevede che gli interventi di ristrutturazione sopra descritti saranno assentibili anche in deroga ai piani regolatori in vigore, in applicazione dell'articolo 14 del Dpr 380/2001. Massimo Sanguini

45 | AMPLIAMENTO

Domanda

Con il piano casa in caso di ampliamento prima casa è corretto da parte di un comune del Veneto applicare oltre alla distanza lineare di 10 metri tra fabbricati anche la distanza radiale di 10 metri da ogni punto del fabbricato vicino?

Risposta

Secondo noi "no". Infatti la legge veneta n. 14/2009, in merito alle distanze, afferma che "Sono fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente", e la Deliberazione Giunta Veneto n. 2797 del 22 settembre 2009 ribadisce che gli interventi sono "in deroga alle regole poste dagli atti di pianificazione di ogni livello, ivi comprese quelle relative ai limiti di altezza, alle distanze minime fissate dai piani regolatori generali (fatte salve per queste ultime le inderogabili disposizioni di fonte statale ai sensi dell'articolo 9, comma 8 della legge in commento)". Quindi valgono solo le norme sulle distanze previste dalle leggi statali. Come ha più volte ribadito la Cassazione (sentenze 28 giugno 1993, n. 7129; 25 giugno 1993, n. 7048; 25 luglio 1972, n. 2548), "In relazione allo scopo delle limitazioni poste dall'articolo 873 del Codice civile e dalle norme legislative o regolamentari che lo integrano, che è quello di evitare intercapedini dannose, le distanze tra edifici non

si misurano in modo radiale, come avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare".

Giovanni Tucci

46 | RICOSTRUIRE IN ZONA AGRICOLA

Domanda

Sono residente in Cisterna di Latina (LT) nel Lazio e ho demolito la mia abitazione fatiscente situata in zona agricola. Ora la sto ricostruendo con i criteri antisismici ed ecologici, e volevo ampliarla del 20%. Con il nuovo piano casa posso fare ora questo ampliamento del 20%? La legge del piano casa del 2009 modificata da Marrazzo me lo impediva in zona agricola. Preciso che non c'è nessun vincolo nella zona, è solo agricola.

Risposta

La deroga prevista nel "Nuovo Piano Casa" dal DL n. 70/2011 è rivolta agli interventi di riqualificazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, del patrimonio edilizio esistente e collocato in aree degradate e ambiti dismessi. Occorre comunque attendere la legge che la Regione Lazio è chiamata ad assumere entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto sviluppo. Decorso il termine, il lettore potrà richiedere al Comune l'ampliamento in deroga al Prg e al regolamento edilizio, nel qual caso l'intervento sarà ammesso solo se deliberato dal consiglio comunale. Decorsi 120 giorni,

sempre in mancanza della legge regionale, sarà possibile presentare domanda per l'ampliamento senza la necessità che il consiglio comunale si esprima sull'intervento. Lo stesso - dalla sommaria descrizione del quesito - parrebbe assentibile ma è opportuno rinviare ogni valutazione a seguito della conversione in legge del decreto che, sul punto, sarà molto probabilmente intergrato. Si consiglia infine di attendere le prossime modifiche del vigente piano casa laziale
Guido Inzaghi

47 | CONSENSO DEI CONDOMINI AD AMPLIAMENTO

Domanda

A Falconara Marittima (AN - Marche) ho un appartamento in un piccolo condominio, che potrei ampliare secondo i limiti di cubatura previsti dalla Regione (20%). Al Comune il progetto va bene, ma chiede il consenso di tutti i condomini in quanto ritiene l'ampliamento una "modifica significativa". Poiché uno dei condomini non consente, vorrei sapere se il piano casa snellisce questo tipo di consenso (ad esempio a maggioranza anziché all'unanimità), o in alternativa se ci sono sentenze o giurisprudenze che in casi analoghi ammettono un consenso condominiale meno stringente: in questo caso il Comune si adeguerebbe.

Risposta

Il piano casa Marche afferma genericamente che "Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti nel rispetto delle norme che disciplinano, a seconda delle situazioni giuridiche coinvolte, la comproprietà o il condominio negli edifici". Quindi è alle norme condominiali che bisogna rifarsi. Esse affermano in sostanza che i limiti alle innovazioni sono il fatto di mettere in pericolo lo statica o il decoro architettonico dell'edificio, e quello di impedire agli altri condomini un uso analogo o di rendere inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino le parti comuni. Se, nel caso concreto, l'aumento di cubatura possa o non possa configurare una situazione del genere, non possiamo valutarlo: l'eventuale giudizio è rimesso al giudice di merito. Quindi se il lettore è sicuro di non ledere gli articoli del codice potrebbe, anche senza l'assenso assembleare procedere. D'altro canto, poiché però anche un solo condomino può impugnare questi motivi di lesione dei suoi diritti, una delibera assunta a maggioranza non può tutelare il proprietario: solo l'unanimità lo mette fuori pericolo.
Giovanni Tucci

48 | DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Domanda

Nel caso in cui l'Emilia Romagna non approvi, nei 120 giorni, nessuna legge relativa alla riqualificazione delle aree urbane degradate, sarà possibile demolire e ricostruire con aumento del 20% un qualsiasi immobile residenziale? E come si fa a sapere se è posizionato in un area degradata?

Risposta

Le disposizioni contenute nell'articolo 5, commi da 9 a 14 del Dl 70/2011 danno vita a una normativa nazionale quadro per "la riqualificazione incentivata delle aree urbane degradate". In particolare, il provvedimento prevede che le Regioni emanino apposite leggi in cui gli interventi di riqualificazione siano realizzabili anche con la demolizione e la ricostruzione degli immobili e con la previsione di diverse agevolazioni, quali: il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva come misura premiale; la possibilità di delocalizzare le volumetrie in area o aree diverse; l'ammissibilità di modifiche di destinazioni d'uso, purché compatibili o complementari; la possibilità di modificare la sagoma. Il decreto, inoltre, prevede che decorso il termine di 120 giorni dall'entrata in vigore del decreto e fino all'entrata in vigore della normativa regionale, nelle Regioni a Statuto ordinario tali

disposizioni sono immediatamente applicabili. In tal caso è prevista una premialità garantita nella misura del: 20% del volume dell'edificio se a destinazione residenziale; 10% della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. Dalla lettura delle norme si evince, pertanto, che tali agevolazioni sono riferite agli interventi di riqualificazione su immobili ricadenti in zone degradate. L'individuazione degli stessi spetterà ai Comuni, salvo il caso in cui non si sia già proceduto ai sensi della legge 457/1978 per i piani di recupero.

Massimo Ghiloni

49 | CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

Domanda

È possibile con il nuovo piano casa effettuare un cambio destinazione d'uso di un garage sito nella stessa proprietà e comunque non attaccato all'abitazione?

Risposta

La normativa contenuta nell'articolo 5, comma 9, del Dl 70/2011 demanda alla Regioni (entro il termine di 60 giorni) il compito di emanare apposite normative volte a incentivare anche interventi di demolizione e ricostruzione, al fine di promuovere una riqualificazione delle aree urbane degradate. A tal fine vengono previste delle agevolazioni, tra cui l'ammissibilità delle modifiche di destinazioni d'uso, purché tra loro compatibili o

complementari. Il decreto, tuttavia, dispone che decorsi i 60 giorni e sino all'emanazione delle leggi regionali per gli interventi di riqualificazione, è possibile richiedere il permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'articolo 14 del Dpr 380/2011 (Testo unico dell'edilizia), anche per il mutamento delle destinazioni d'uso. La possibilità di procedere secondo la normativa citata è pertanto riferita agli interventi rientranti nell'ambito di un processo di riqualificazione urbana. Si evidenzia, però, che ai sensi dell'articolo 5, comma 13, del decreto alle Regioni a Statuto ordinario, decorsi 60 giorni e sino all'emanazione delle leggi regionali, oltre a quanto già previsto, è possibile richiedere il rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'articolo 14 del Dpr 380/2011, anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purchè tra loro compatibili o complementari. La disposizione sembrerebbe estendere tale possibilità in via generale e non esclusivamente agli interventi di riqualificazione, aspetto che dovrà essere chiarito in sede di conversione.

Massimo Ghiloni

50 | REQUISITI ANTISISMICI

Domanda

L'ampliamento di un appartamento residenziale è del 20%. Vorrei sapere se solo questa percentuale di

aumento deve avere i requisiti antisismici o tutto l'edificio?

Risposta

I requisiti antisismici devono esistere per tutto l'organismo edilizio. È del resto una misura premiale per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Guido Inzaghi

51 | RECUPERO SOTTOTETTO

Domanda

In quale misura il piano casa può riguardare anche il recupero residenziale di sottotetto (già realizzato in volume), di circa 120 mq di superficie utile, di una villa singola (di due livelli più sottotetto: 340 mq complessivi) esistente ed accatastata in Sicilia dal mese di aprile 2011?

Risposta

Il recupero di sottotetti a fini abitativi è già attualmente contemplato dalla legislazione di varie Regioni, ove vengono illustrate le modalità e le condizioni di ammissibilità dell'intervento di trasformazione. Tra queste anche la Sicilia, che disciplina la materia all'articolo 18 della legge regionale 4/2003, consentendo il recupero per gli edifici realizzati alla data di approvazione della legge (16.4.2003), termine poi prorogato al 12.5.2010, dalla legge regionale n.11/2010. Il recupero a fini abitativi previsto da tale norma, oltre ai sottotetti, riguarda anche le

pertinenze, i locali accessori e i seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data sopra richiamata di approvazione della presente legge, ed è finalizzato a contenere il consumo di nuovo territorio ed a favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il risparmio energetico Il Dl sviluppo 70/2011, all'articolo 5, comma 9, dispone che le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto (14.05.2011) debbano emanare specifiche leggi volte a consentire anche le modifiche di destinazione d'uso, purché tra loro compatibili o complementari.

Decorso tale termine e sino all'emanazione della normativa regionale, per l'esecuzione degli interventi in questione si applicherà l'articolo 14 del T.U. dell'edilizia (permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici). Ciò potrebbe quindi consentire le trasformazioni di cui al quesito anche per i sottotetti realizzati successivamente al 12.5.2010, ma sarà bene attendere la norma regionale. Si evidenzia comunque che gli interventi di cui all'articolo 5, comma 9 - e, tra questi, i mutamenti di destinazione d'uso, nel cui ambito può farsi rientrare il recupero del sottotetto a fini abitativi - devono essere realizzati non solo nel rispetto degli standard urbanistici, ma anche delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Tra queste, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-

sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Dlgs n.42/2004.

Donato Antonucci

52 | CAMBIO D'USO

Domanda

A Roma ho un box di 40 mq circa che vorrei con le debite modifiche interne adibire a monolocale. Come posso procedere per la domanda di permesso?

Risposta

Bisogna attendere che la Regione assuma la legge che il DL sviluppo prevede per la riqualificazione del patrimonio edilizio degradato e/o dismesso. Non pare che la tipologia dell'intervento sia comunque tra quelle agevolate dal legislatore e che ci si possa avvalere delle previsioni del DL n. 70/2011 per il caso che la Regione non provveda in merito.
Guido Inzaghi

53 | ABBATTIMENTO E RICOSTRUZIONE IN PROV DI CASERTA

Domanda

Ho presentato un progetto di abbattimento e ricostruzione di una abitazione. Lo stato di fatto comprendeva un piano terra ed un primo piano con relativo sottotetto; il progetto prevedeva un piano

terra, un primo piano ed un sottotetto "abitabile" con altezza minima di 220 cm e max di 270 cm, il tutto senza aumentare la volumetria del vecchio casato; ricavare il sottotetto abitabile è stato possibile in quanto le vecchie case avevano un'altezza per piano di circa 400 cm. Il Comune non ha approvato il cambiamento di destinazione d'uso e mi ha imposto di mantenere il sottotetto non abitabile. Devo dedurre forse che, a volumetria invariata, non è comunque possibile il cambiamento della destinazione d'uso, ricavando un sottotetto abitabile?

Risposta

L'introduzione della permanenza di persone, in uno spazio che prima me era sprovvisto, comporta l'aumento della volumetria dell'immobile, possibile solo ove consentito dal prg. Le previsioni del "nuovo piano casa" dl n. 70/2011 non parrebbero aiutare (essendo finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio degradato e/o dismesso), ma bisogna attendere le previsioni delle leggi regionali attuative attese in 60 giorni
Guido Inzaghi

54 | VOLUMETRIA AGGIUNTIVA

Domanda

Il comma 9 dell'art. 5 (Costruzioni Private) esordisce così: "Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la

riqualificazione di aree urbane degradate...." Vorrei capire perché nel Vostro commento, così come per altri opinionisti, si limita l'applicazione alle sole aree degradate, peraltro con la giusta affermazione della mancanza di definizione al riguardo, laddove il succitato periodo iniziale è di carattere generale ed è seguito dalla locuzione "nonché" a prevedere, per l'appunto, la possibilità integrativa e suppletiva di introduzione nelle zone degradate. Grazie. (Immobile sito nella Regione Lazio)

Risposta

La norma contenuta nell'art. 5, comma 9, del decreto legge 70/2011 ha come finalità principale quella di attivare una politica di riqualificazione urbana delle città, come si desume anche dalla relazione introduttiva al provvedimento. A tal fine viene demandato alle Regioni il compito di prevedere con apposite leggi misure volte ad incentivare anche con la demolizione e ricostruzione interventi finalizzati a tale scopo. Ciò, tuttavia, non esclude che a livello regionale l'ambito di applicazione della legge venga esteso in via generale. La normativa nazionale, d'altronde, pone un quadro di indirizzo con l'indicazione di alcuni principi entro il quale le Regioni dovranno poi, nell'ambito della propria competenza in materia, esplicitare. La possibilità che la norma non sia solo finalizzata

ad una riqualificazione delle aree urbane degradate si potrebbe desumere anche dalla previsione contenuta nel successivo comma 13. Tale disposizione, infatti, non richiamando espressamente il comma 9 (relativo appunto ad interventi volti principalmente alla riqualificazione urbana) sembrerebbe estendere già a livello statale l'ambito di applicazione ad ulteriori interventi consentendo, in caso di inadempienza da parte delle Regioni, di poter in particolare richiedere il rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 14 del Dpr 380/2011 (Testo unico edilizia) anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purchè tra loro compatibili o complementari. Per tutti questi aspetti sarà, tuttavia, necessario un chiarimento in sede di conversione del decreto.

Massimo Ghiloni

55 | TERRENO CON FABBRICATO RURALE

Domanda

Sono proprietario di un terreno in Sicilia con annesso fabbricato rurale. Devo accatastare il fabbricato all'Urbano o posso mantenerlo così come è senza un valore catastale rientrando nel valore di reddito agrario e domenicale del terreno ove l'immobile è ubicato?

Risposta

L'accatastamento dei fabbricati, anche di quelli che non hanno perso i requisiti della ruralità, resta necessario, anche se ai fini dei redditi la rendita di tali fabbricati non incide nella determinazione del reddito stesso, che resta determinato dal reddito dominicale del terreno.

Giovanni Tucci

Indice dei quesiti

1 APERTURA NUOVA FINESTRA	2	12 AMPLIAMENTO APPARTAMENTO	5
2 RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	2	13 AMPLIAMENTO	6
3 COPERTURA TERRAZZA	2	14 CAMBIO DESTINAZIONE D'USO	7
4 COPERTURA PARZIALE TERRAZZO	3	15 CHIUSURA PERIMETRALE TETTOIA	7
5 COPERTURA MOBILE DEL TERRAZZO	3	16 BALCONE SU CORTILE INTERNO ROMA	8
6 APERTURA FINESTRA	3	17 SOTTOTETTI	8
7 RIFACIMENTO MANTO COPERTURA	4	18 CONCESSIONI DA PARTE DEI COMUNI PIU FACILI	10
8 COSTRUZIONE BOX	4	19 AMPLIMENTO TERRAZZO ROMA	10
9 PARETI INTERNE	5	20 VINCOLO AMBIENTALE	11
10 VIALETTA CASA PRIVATA	5	21 SANATORIA DEGLI ABUSI	11
11 CHIARIMENTI	5		

22 SILENZIO ASSENSO CAMPANIA.....	12	39 PIANO CASA REGIONE TOSCANA	23
23 PORTICO: CHIUSURA LATERALE.....	12	40 CONDONO EDILIZIO	23
24 VERANDA SUL TERRAZZO.....	13	41 CAMBIO DESTINAZIONE D'USO	24
25 TRASFORMAZIONE SOTTOTETTO IN SICILIA.	14	42 PIANO CASA /1	24
26 VERANDA IN CONDOMINIO	15	43 PIANO CASA /2.....	24
27 INCREMENTO VOLUMETRICO.....	15	44 VOLUMETRIA AGGIUNTIVA	25
28 SCADENZA.....	15	45 AMPLIAMENTO.....	26
29 MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DELIBERA.....	15	46 RICOSTRUIRE IN ZONA AGRICOLA.....	26
30 POSSIBILITÀ AMPLIAMENTO.....	16	47 CONSENSO DEI CONDOMINI AD AMPLIAMENTO	27
31 DECRETO SVILUPPO E SOTTOTETTI	16	48 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.....	28
32 CONDOMINIO	17	49 CAMBIO DESTINAZIONE D'USO	28
33 DELOCALIZZAZIONE NELLE MARCHE	17	50 REQUISITI ANTISISMICI.....	29
34 VOLUMETRIA AGGIUNTIVA.....	19	51 RECUPERO SOTTOTETTO	29
35 DISTANZE DAI CONFINI.....	19	52 CAMBIO D'USO	30
36 AMPLIAMENTO 10% SUPERFICIE NON RESIDENZIALE.....	20	53 ABBATTIMENTO E RICOSTRUZIONE IN PROV DI CASERTA	30
37 VILLETTA A SCHIERA	20	54 VOLUMETRIA AGGIUNTIVA	31
38 SOTTOTETTO COMPLEMENTARE ALL'ABITAZIONE.....	21	55 TERRENO CON FABBRICATO RURALE.....	32

Risposte di: Donato Antonucci, Teresa Farina, Massimo Ghiloni, Cristian Immovilli, Guido Inzaghi, Vincenzo Petrone, Massimo Sanguini, Guglielmo Saporito, Giovanni Tucci

A cura di: Nicola Barone, Andrea Candidi, Cristiano Dell'Oste, Federica Micardi

Progetto editoriale di Andrea Gianotti

Le risposte sono aggiornate al quadro normativo del 17 maggio 2011