

Edilizia. La mappa delle norme ad hoc nelle leggi locali e nelle discipline sul piano casa, che spesso consentono il cambio di destinazione

Spazi vuoti recuperabili in 12 Regioni

Seminterrati, magazzini e aree di passaggio: possibile il riutilizzo abitativo o commerciale

A CURA DI
Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

Trasformare in una parte dell'abitazione, dell'ufficio o del negozio tutti quei locali pensati per riporre le vecchie cose, sfruttati solo per il passaggio o comunque per usi accessori (lavatoi, spazi per il fai-da-te, magazzini, ex locali caldaia). È una possibilità, per quel che riguarda i sottotetti, concessa praticamente da tutte le Regioni italiane e ben conosciuta dai proprietari (si veda Il Sole 24 Ore del 19 settembre). Sono invece in pochi a sapere che esistono Regioni che hanno ampliato il raggio delle agevolazioni, e concedono il recupero anche di locali di tipo diverso, per lo più puntando verso "il basso" dell'edificio ai seminterrati, alle cantine, o anche ai cosiddetti "piani pilotis" (gli spazi aperti, in genere al pianterreno, sorretti da colonne e utilizzati solo come zone di transito).

Per ora, le Regioni che hanno dato queste concessioni sono solo un terzo del totale (in ordine alfabetico, Basilicata, Calabria, Li-

guria, Molise, Puglia, Sicilia e Umbria) benché anche altre cinque (Campania, Lazio, Piemonte, Sardegna e Veneto) abbiano disposizioni, nei cosiddetti piani casa degli incrementi volumetrici, tutto sommato analoghe, ma comunque un po' meno convenienti e destinate a "scadere" a una certa data (si veda l'articolo a destra).

Le regole stabili tracciate dalle prime sette Regioni differiscono molto le une dalle altre, anche perché non sempre gli usi abitativi sono concessi, e sono in genere contenute nelle stesse norme che trattano di sottotetti. In comune, in cinque Regioni su sette, c'è il fatto che l'altezza minima perché il locale sia considerato abitabile rimane quella stabilita dalle norme nazionali (2,7 metri): solo due Regioni permettono soffitti più bassi. Sul rapporto tra superfici vetrate e pavimenti per garantire l'illuminazione e la ventilazione, gli strappi alla regola sono più comuni: dove è richiesto che i vetri siano 1/8 dei pavimenti è spesso concesso di sostituire illuminazione e ventilazione naturali con luce elettrica e ap-

parecchi meccanici.

Tratti spesso comuni sono il divieto di modifiche delle quote di piano stradale (Basilicata, Calabria, Molise), l'esplicito richiamo alle norme antincendio, cruciali nei piani bassi (Basilicata, Molise, Puglia) l'esclusione della modifica d'uso di box e posti in garage (anche nel rispetto dei rapporti tra abitazioni e parcheggi). Le deroghe alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche talora esistono (Umbria, ma solo per le unità immobiliari non autonome), talaltra, espressamente no (Basilicata, Liguria). Inoltre sono imposte altre cautele. In Liguria la chiusura di logge, porticati e piani pilotis non deve coinvolgere la facciata ma un prospetto secondario, e neanche questo nel caso di edifici storici o con valenze artistiche, e non è possibile snaturare tutta la destinazione d'uso dell'edificio (come con la trasformazione di edifici agricoli interamente in residenziale). In Calabria l'uso residenziale è ammesso solo nei centri storici e quello a commerciale e terziario solo nelle zone B (semicentro).

Un discorso a parte meritano i soppalchi abitabili, che consentono di sfruttare al massimo locali con un soffitto abbastanza elevato. La Basilicata li rende possibili, ma solo nei locali con almeno 5 metri di altezza e purché occupino al massimo 3/4 del locale e vengano rispettati certi parametri (il volume del locale diviso la superficie del pavimento più quella del soppalco deve dare 2,7 metri). In Calabria negli ambienti a uso commerciale e terziario - interrati e seminterrati - il soppalco deve essere posto a un'altezza di almeno 2,7 metri.

Dappertutto le opere sono qualificate come di «ristrutturazione edilizia» e per eseguirle basta una semplice Dia/Scia (salvo in Puglia, dove è prescritto il permesso di costruire). Necessario il versamento del contributo di costruzione in misura standard, proporzionato all'incremento di superficie o di volume abitabile. Ma in Sicilia si chiede un contributo in più, pari al 20% del valore catastale dei locali oggetto di recupero, da attestare con una perizia giurata allegata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Aeroilluminante

• Ai fini di garantire sufficiente aerazione e luce naturale, finestre e lucernari devono avere una superficie proporzionale alla superficie calpestabile del pavimento che, per le norme nazionali, è pari a 1/8, ma che certe norme regionali riducono fino a 1/16 (è il cosiddetto rapporto aeroilluminante). Se il soffitto è inclinato, si escludono dalla superficie calpestabile gli spazi al di sotto di una certa quota, variabile da Regione a Regione. Con la ventilazione meccanica in certi casi si può ridurre il rapporto.



Il quadro delle regole

1 LE NORME VALIDE PER I «PIANI BASSI»

I = interrati; P = porticati; S = seminterrati; Sp = Soppalchi; T = piani terra)

Tipo locali	Usso consentito	Altezza minima	Rapporto aeroilluminante minimo	Standard a parcheggi (1 mq ogni 10 m. cubi)	Edifici ultimati alla data
Basilicata (legge 8/2002)					
S-Sp	Commercio e terziario (S-Sp)	2,7 metri	1/8 (1)	Se si supera del 15% la volumetria attuale dell'edificio	23/1/2002 (2)
Calabria (legge 19/2002, articolo 49)					
S-I-Sp	Residenza, commercio, terziario (S-I)	2,7 metri	1/15 (1)	Se si supera del 25% la volumetria attuale dell'edificio	17/4/2002
Liguria (legge 24/2001; circolari n. 8135/2002 e 160220/2005)					
S-I-P-T	Residenza, turistico-ricettivo (S-I-P-T)	2,7 metri	1/8	In caso di unità abitative autonome. Monetizzabile	6/9/2001
Molise (legge 25/2008)					
S-I-P	Commercio, terziario (S-I); residenza, terziario (P)	2,7 metri	1/8 (1)	In caso di unità abitative autonome. Monetizzabile	5/8/2008
Puglia (legge 33/2007; Dgr 324/2009)					
S-I-P	Residenza, commercio, terziario (S-P) (3); commercio, terziario (I)	2,7 metri	1/8 (1)	Si. Monetizzabile	4/12/2007
Sicilia (legge 4/2003)					
S	Residenze (S)	2,4 metri	1/8	Nessuna indicazione	30/11/2005
Umbria (legge 1/2004; Dgr 452/2005)					
S-T	Residenza, servizi (S-T)	2,2 metri (4)	1/16 (1)	Non si applicano	11/3/2004 (5)

(1) Possibile la ventilazione meccanica in mancanza del rapporto aeroilluminante; (2) per i soli locali interrati l'ultimazione dei lavori era entro fine 2009, termine scaduto; (3) il recupero dei porticati è possibile solo negli stabili di edilizia residenziale pubblica; (4) altezza non vincolante se per gli edifici più vecchi, esistenti alla data di entrata in vigore del Dm 5 luglio 1975 è derogabile sia l'altezza che il rapporto aeroilluminante se le Asl accertano l'idoneità dei vani alla destinazione prevista, compresi i servizi igienici; (5) l'edificio poteva, a quella data, essere in costruzione, purché fossero completate le parti strutturali

2 IL RECUPERO NEI PIANI CASA

Tipo di recupero	Scadenza presentazione domanda
Campania (legge 28/12/2009, n. 19, articolo 4, commi 3-7)	
Recupero di qualsiasi volumetria esistente, residenziale e non residenziale	11/7/2012
Lazio (legge 11/8/2009, n. 21, articolo 5)	
Recupero di qualsiasi volumetria esistente residenziale o ad attività sportiva	31/1/2015
Piemonte (legge 14/7/2009, n. 20, articolo 3, comma 1; articolo 7, comma 1)	
Chiusura loggiati e porticati in edifici a schiera e soppalchi in edifici non abitativi	31/12/2012
Sardegna (legge 23/10/2009, n. 4, articolo 2, comma 2)	
Chiusura piani pilotis edifici residenziali, servizi residenziali e produttivi	30/10/2011 (*)
Veneto (legge 8/7/2009, n. 14, articolo 9, comma 9)	
Soppalchi in residenziale e non residenziale	30/11/2013

(*) La scadenza verrà probabilmente prorogata di 12 mesi

Fonte: Ufficio studi Confappi Federamministratori