

Mistral

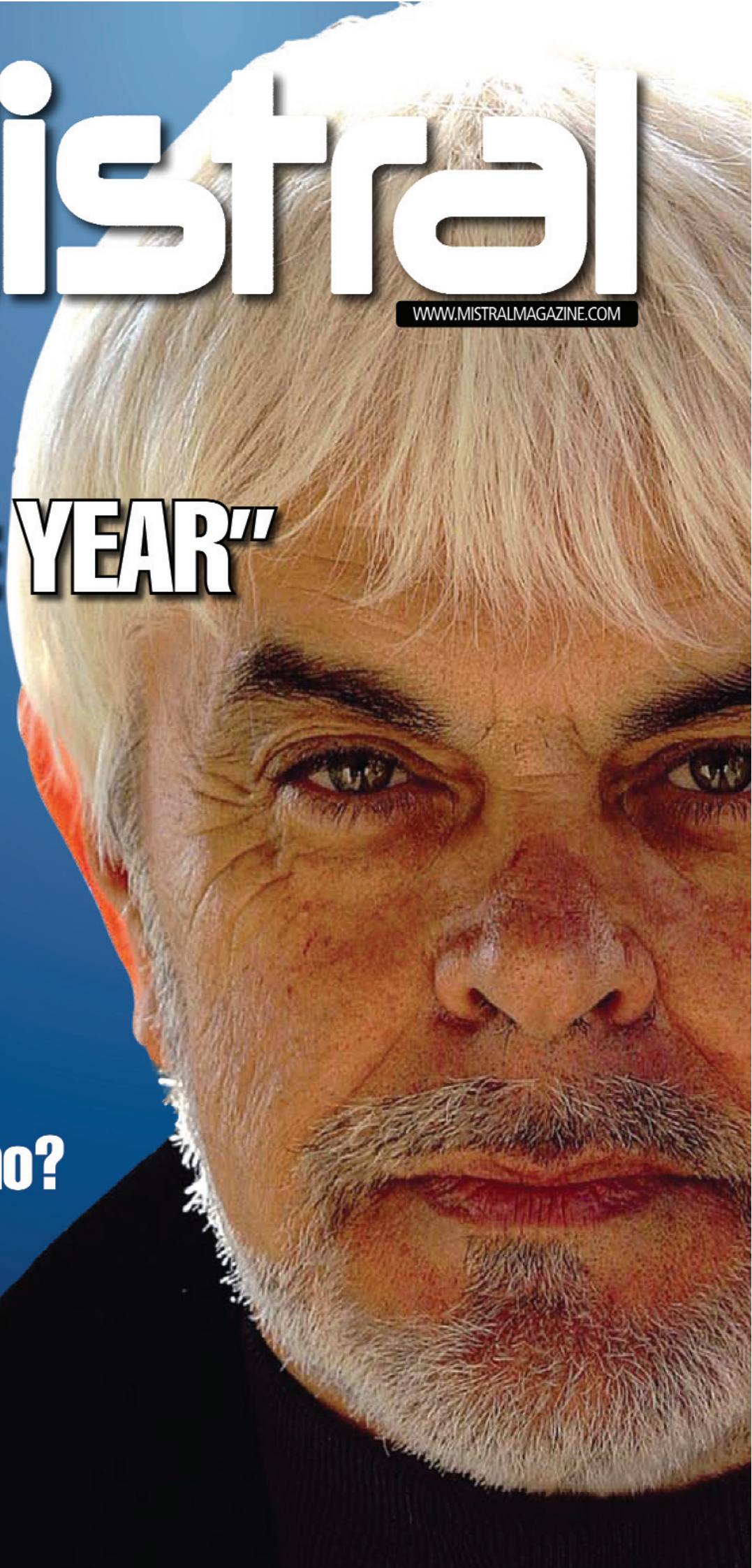
WWW.MISTRALMAGAZINE.COM

the "MAN OF THE YEAR"

Valerio
Massimo
Manfredi

hi-tech
iPad
la rivoluzione
continua

Agriturismo?
si, ma di élite



a Modena il "Piano casa" va davvero piano...

ROBERTO PIVETTI

Sarà perché i soldi nelle tasche degli italiani sono sempre di meno; sarà perché chi ha una casa di proprietà, più che ad ampliarla, pensa a tenercela, o perché le banche sono sempre più restie a concedere mutui e prestiti o, ancora, perché la normativa a cui attenersi è ancora nebulosa.



Per uno o tutti questi fattori insieme, dopo sei mesi dal varo della legge, il cosiddetto Piano Casa in Emilia Romagna e nella provincia di Modena stenta a decollare. Poche, ad oggi, le adesioni a quella che, nelle intenzioni del Governo, doveva essere una manovra in grado di risollevare le sorti dell'edilizia, muovendo un giro d'affari nazionale attorno ai 60 miliardi di euro da oggi al 2014. *Mistral* ha fatto il punto della situazione con **Claudia Miani**, geometra e componente del Consiglio Direttivo del Collegio provinciale dei Geometri di Modena.

Dai dati a vostra disposizione, quali sono stati, finora, gli effetti del "piano casa" in Emilia Romagna?

Mancano dati ufficiali ma, da una prima indagine effettuata con i rappresentanti della Commissione Urbanistica Regionale Geometri dell'Emilia-Romagna, si evidenzia un quadro estremamente negativo. Infatti, il numero delle pratiche edilizie presentate nei dettami del "Titolo III" della Legge Regionale n. 6/2009 sono quasi insignificanti e questo, a ormai sei mesi dall'entrata in vigore della normativa

(22 luglio 2009). E' evidente che la disciplina normativa introdotta, sostenuta fortemente dal Governo e considerata come panacea alla crisi economica che attanaglia il paese, non ha ottenuto, al momento, i risultati auspicati.

Come è stato recepito il "piano casa" dai Comuni modenesi? E dai cittadini?

Occorre ricordare che l'intesa, sancita il 1° aprile 2009, tra Stato, Enti locali e Regioni, impegnava quest'ultime a legiferare in autonomia in materia di recupero e qualificazione del patrimonio edilizio esistente; ciò ha portato ad una frammentazione di scelte operative delle singole Regioni. Inoltre, la Regione Emilia-Romagna ha concesso ai Comuni la facoltà di deliberare ulteriori esclusioni e limitazioni a specifici immobili o ambiti del proprio territorio comunale. Il risultato è un panorama provinciale non omogeneo, dove gli ambiti di applicazione delle norme del "piano casa" si differenziano sostanzialmente anche tra territori comunali adiacenti. Questo sicuramente genera confusione e insicurezza sia tra gli operatori tecnici, quali geometri, ingegneri, architetti, sia tra gli stessi cittadini fruitori.



Che cosa deve sapere e che cosa deve fare un cittadino interessato ad usufruire del "piano casa"?

Innanzitutto, la normativa consente alle sole tipologie dei fabbricati mono, bifamiliari e villette a schiera (con alcune esclusioni), il campo di applicazione degli interventi concessi. Inoltre, occorre prestare molta attenzione al contesto in cui si andrà a collocare l'intervento, con particolare riguardo al rispetto delle distanze e alla tutela dei diritti di terzi.

Come professionista, quali consigli si sente di dare a chi ha deciso di ampliare la propria abitazione?

E' assolutamente indispensabile verificare la legittimità dell'opera che si intende realizzare presso l'Ufficio Comunale preposto (ufficio tecnico), con controllo dello strumento e del regolamento urbanistico vigente oltre all'applicazione, nello specifico, della normativa assunta e già prevista dal Titolo III della L.R. n. 6/2009. Consiglio, comunque, di rivolgersi ad un tecnico di fiducia o di richiedere l'elenco dei professionisti abilitati al Collegio di appartenenza.

COSA SI PUO' E COSA NON SI PUO' FARE

Il cosiddetto Piano Casa prevede la possibilità di effettuare ampliamenti o ricostruzioni di edifici in deroga ai Piani Regolatori locali. Per questo motivo, è regolato dalle leggi regionali che, a loro volta, rimandano ai regolamenti comunali. I Comuni, pertanto, possono concedere i permessi necessari per ampliare abitazioni già esistenti del 20% rispetto al loro volume.

La concessione è subordinata ai vincoli architettonici, paesaggistici e storici. Si possono abbattere e ricostruire, con un aumento del volume del 30% (che diventa il 35% se la ricostruzione avviene secondo i canoni della bioedilizia e con l'installazione di impianti ad energie rinnovabili) gli edifici costruiti prima del 1989. Inoltre, se l'edificio da ampliare o ricostruire viene destinato a prima casa sono previste riduzioni del 20% sugli oneri di costruzione. Sono esclusi dal provvedimento tutti gli edifici costruiti o ampliati abusivamente.

