

# IL TECNICO LEGALE

QUINDICINALE DI NORME, PRASSI  
E METODOLOGIE PER CTU, CTP,  
PERITO, MEDIATORE E ARBITRO



1

30 novembre 2010

[www.immobili24.ilsole24ore.com](http://www.immobili24.ilsole24ore.com)

# IL TECNICO LEGALE

**Direttore Responsabile:**

Giovanna Lisi

**Coordinatore editoriale:**

Piera Perin

**Redazione:**

Paola Furno

**Coordinatore scientifico:**

Paolo Frediani

GRUPPO24ORE

**Proprietario ed Editore:**

Il Sole 24 Ore S.p.A.  
via Monte Rosa 91  
20149 Milano

**Presidente:**

Giancarlo Cerutti

**Amministratore Delegato:**

Donatella Treu

Testata in attesa di registrazione  
dal Tribunale di Milano

Questo fascicolo è stato chiuso  
il 30.11.2010

Riproduzione, anche parziale,  
vietata senza autorizzazione  
scritta dell'Editore

**Redazione:** per informazioni  
in merito a contributi, articoli e  
argomenti trattati:  
tel. 02.3022.3644, 02.3022.3692  
fax 02.3022.3992

Servizio Clienti Periodici:  
tel. 02-06.3022.5680,  
fax 02-06.3022.5400,  
e-mail: servizioclienti.periodici@  
ilsole24ore.com

Amministrazione Vendite:  
Via Tiburtina Valeria km 68,700  
67061 Carsoli (AQ)  
fax 02-06.3022.5402

Abbonamento annuale (Italia):  
€ 75,00 (IVA compresa).

Per conoscere eventuali offerte  
promozionali, contatti il Servizio Clienti  
(tel. 02 oppure 06 3022.5680; e-mail:  
servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com).

Gli abbonamenti possono essere  
sottoscritti telefonando direttamente  
e inviando l'importo tramite assegno  
non trasferibile intestato a:  
Il Sole 24 ORE S.p.A., oppure inviando  
la fotocopia della ricevuta  
del pagamento sul c.c.p.n. 31481203.  
La ricevuta di pagamento può essere  
inviata anche via fax al numero  
02 (oppure 06) 3022.5406

1

## In questo numero

Editoriale ..... pag. **3**

### Agenda

Fiere, corsi e convegni ..... pag. **4**

### Notiziario

Dalle professioni ..... pag. **5**

### Commenti

Mediatori civili:

definite le regole per la formazione

*di Paolo Frediani* ..... pag. **7**

La valutazione immobiliare:

attività professionale fondamentale

*di Antonio Benvenuti* ..... pag. **13**

Come riconoscere le tipologie

nell'edilizia residenziale storica ..... pag. **20**

*di Paolo Galantini*

### Professione CTU

Si può parlare di qualità

del consulente tecnico di ufficio? ..... pag. **25**

*di Paolo Frediani*

### Question time

Perché il tecnico legale? ..... pag. **30**

*risponde Paolo Frediani*

[www.immobili24.ilsole24ore.com](http://www.immobili24.ilsole24ore.com)

# Come riconoscere le tipologie nell'edilizia residenziale storica

di Paolo Galantini

## 1. Le tipologie edilizie sono codificate da qualche normativa?

*No. È bene comunque verificare sempre i Regolamenti Urbanistici dei vari comuni, infatti possono avere classificato gli immobili, soprattutto quelli storici, in base alla tipologia come viene intesa da questo scritto.*

## 2. Perché è importante saper riconoscere le tipologie e classificare in questo modo gli edifici?

*La classificazione tipologica nasce dall'esame storico e formale dell'oggetto: è indispensabile (anche in virtù della normativa locale) per un corretto intervento di ristrutturazione edilizia. Per il consulente e l'estimatore è fondamentale per un giudizio di merito sull'intervento subito da un immobile e perché un progetto di qualità si riflette sul valore commerciale dell'immobile. Giova sottolineare ancora una volta che i Regolamenti Urbanistici ed Edilizi comunali tendono a salvaguardare gli aspetti formali e morfologici dell'edilizia (anche di base), non solo nei centri storici.*

## 3. È sempre possibile riconoscere in modo certo la tipologia di appartenenza di un edificio in base alla classificazione data?

*No. Non possiamo avere questa pretesa, essenzialmente per due motivi: 1. spesso un edificio è il risultato finale di successivi interventi, che snaturano o modificano la tipologia; 2. vi possono essere forti influenze locali sulla produzione edilizia, al punto da generare tipologie originali che vanno individuate con autonoma indagine: bisogna saper dedurre una metodica di riconoscimento tipologico dalle indicazioni offerte.*

## 4. Le tipologie sono determinate dalla localizzazione geografica?

*Sono numerosi i fattori che determinano la formazione di una tipologia, quindi le influenze climatiche sono fondamentali. La ricca letteratura in materia è però concorde nel ritenere il tipo come un'astrazione nella quale è possibile riconoscere i vari edifici che presentano quelle caratteristiche, a prescindere anche dalla loro localizzazione geografica. Resta inteso che alcune tipologie (non solo per motivi geografici) non si riscontrano ovunque: un esempio è la distribuzione a ballatoio, tipica del nord Italia (come le milanesi case di ringhiera), quasi completamente sconosciuta in Toscana.*

## 5. La tipologia può influenzare una perizia di stima e in quale modo?

*L'analisi tipologica, in determinate aree urbane, deve entrare nella perizia: per una stima analitica è un elemento che consente la corretta classificazione del bene economico e l'esame degli interventi subiti eventualmente dall'edificio possono, in base al rispetto degli aspetti storici dell'edificio stesso (anche di edilizia corrente!), avere diversa valutazione. In sostanza un progetto di recupero o di ristrutturazione comporta un valore economico aggiuntivo, legato appunto alla coerenza dell'intervento.*



Lo scritto è uno strumento per il riconoscimento pratico delle tipologie nell'edilizia residenziale storica, ai fini di una corretta valutazione nelle perizie di stima e come supporto nell'attività di consulenza.

L'individuazione tipologica è un mezzo fondamentale per lo studio dell'edificio esistente e della morfologia urbana; è inoltre essenziale per l'individuazione delle categorie di intervento ammesse sui singoli edifici, al punto che gli strumenti urbanistici di molti comuni ne offrono una classificazione, al fine di garantire che qualsiasi intervento edilizio conservi il tipo nella sua costituzione, quale memoria storica dell'ambiente umano.

Lo scopo di questo contributo è essenzialmente pratico; pertanto non entra nel merito dello studio dell'idea di *tipo* in architettura. Il termine *tipo* nel linguaggio non specialistico ha il significato di *forma generale* ed equivale a un insieme di proprietà comuni a un certo numero di individui od oggetti: è sinonimo di classe, risulta quindi da un procedimento classificatorio ed è strumentalmente utilizzabile per una classificazione degli oggetti in esame.

La definizione dei tipi dipende dal criterio che si assume per la classificazione: nel nostro caso vale considerare la struttura formale dell'oggetto architettonico come l'elemento che, con maggiore completezza, restituisce la natura dell'architettura. *Il tipo architettonico è un enunciato che descrive una struttura formale.* Quindi: il tipo è di natura concettuale, riunisce cioè una famiglia di edifici che posseggono tutti le stesse caratteristiche, senza identificarsi con alcuno di essi; si può parlare al più di esempi.

Dividiamo, per quanto ci riguarda, l'edilizia in due categorie: **edilizia di base** ed **edilizia specialistica**. Gli edifici appartenenti alla prima categoria costituiscono la maggior parte del costruito e posseggono spesso una minor caratterizzazione, mentre l'edilizia specialistica è connotata da forte caratterizzazione e spesso ne sono noti il committente e l'autore. Bisogna, inoltre, notare che evoluzioni edilizie locali hanno portato a tipi assolutamente caratteristici del luogo, oppure a evoluzioni particolari di alcuni elementi formali: in questo primo approccio individueremo tipi che astraggono da influenze geografiche.

Circoscriviamo l'edilizia residenziale storica agli interventi realizzati sino agli Anni '30 e non necessariamente situati nei centri storici, come individuati dai Piani regolatori comunali.

**Le tipologie fondamentali dell'edilizia residenziale di base** che prenderemo in esame sono:

1. casa a schiera;
2. casa in linea;
3. casa a corte;
4. casa rurale.

A queste tipologie si possono aggiungere quelle tipicamente ottocentesche del palazzetto e del villino, quali evoluzioni del palazzo e della villa che da prodotti di edilizia specialistica, come diremo, sono stati ricondotti a prodotti di edilizia di base per adeguarli alle nuove esigenze sociali ed economiche.

L'edilizia specialistica riguarda edifici con destinazione d'uso che supera la normale esigenza dell'abitare o che hanno destinazioni d'uso specifiche: il palazzo, la villa, la chiesa, il convento, gli edifici per attività industriali o artigianali. Spesso la destinazione d'uso originaria è stata abbandonata, ma nonostante il mutato aspet-



to funzionale il tipo va riconosciuto per quello che era alla nascita dell'edificio. **Le caratteristiche** analizzate **per individuare le varie tipologie** sono le seguenti:

- a. localizzazione urbana, suburbana o rurale;
- b. edificazione a filo strada o arretrata;
- c. mono o plurifamiliare;
- d. caratteristiche della distribuzione orizzontale e verticale;
- e. impostazione delle murature portanti;
- f. esistenza e caratteristiche di spazi aperti a piano terra.

	Casa a schiera	Casa in linea	Casa a corte	Casa rurale
Localizzazione	urbana-suburbana	urbana-suburbana	urbana-suburbana	rurale – può risultare riassorbita dall'espansione urbana
Edificazione	filo strada	filo strada	accesso filo strada – sviluppo filo strada e interno	arretrata – raramente lungo strada
Mono o plurifamiliare	monofamiliare	plurifamiliare	plurifamiliare	mono o plurifamiliare
Distribuzione	scala interna di uso esclusivo	scala interna di uso comune	varie scale interne e/o esterne di uso comune ed esclusivo – possibili distribuzioni a ballatoio	una o più scale interne e/o esterne di uso solitamente esclusivo
Murature portanti	due setti murari perpendicolari alla strada	tessitura di setti murari più o meno complessa, lungo due direzioni ortogonali	struttura composita: spesso la corte raccoglie edifici costruiti in momenti diversi, con diversa tipologia strutturale	struttura isolata, costituita da due o tre muri longitudinali e setti trasversali – l'aggregazione spesso avviene in epoche successive
Spazi aperti a piano terra	resede esclusiva posteriore	cortile o giardino posteriore – raramente portico interno	corte quale spazio distributivo comune – eventuali orti retrostanti	struttura isolata con spazi aperti di uso comune, circondata da campi coltivati

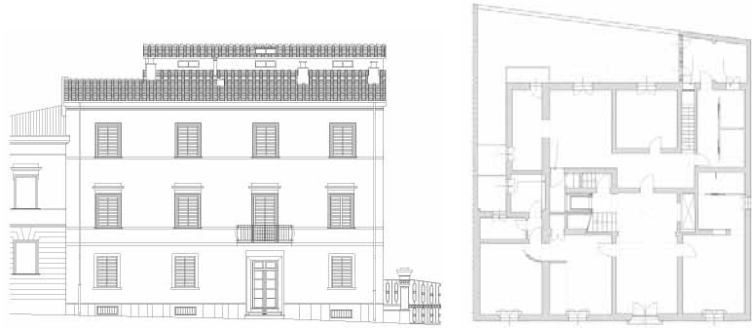
Un necessario cenno all'edilizia specialistica prevede l'analisi di **casi specifici dell'edilizia residenziale**.

Il primo caso specifico è la **tipologia a palazzo**, con destinazione d'uso di residenza unifamiliare; questa tipologia raggiunge forma matura nel Quattrocento, come perfetta risposta umanistica alle esigenze e allo stile di vita del signore rinascimentale. Il peso culturale di questa elaborazione comporta, in Italia soprattutto, sviluppi fino all'Ottocento; l'importanza che rileviamo in questa sede è legata al fatto che ha interessato anche l'edilizia borghese, che si è impossessata della tipologia, proponendo modelli più contenuti in termini dimensionali e di decoro. Ha una disposizione morfologica prettamente lungo strada. Generalmente è impostata su un cortile interno solitamente lastricato e rifinito da disegno del verde, oppure è arricchito da un ampio giardino che si sviluppa all'interno del lotto, posteriormente al fabbricato. La tecnica costruttiva è ovviamente tradizionale, in muratura portante, prevalentemente in pietra. Gli orizzontamenti possono essere in legno, con mezzane in cotto, oppure impiantito ligneo, oppure, negli ambienti



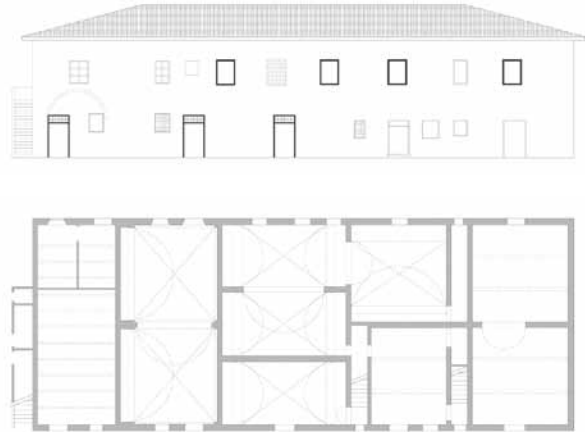
## Tipologia di casa in linea

Edificio della fine del XVIII secolo, situato nel centro storico di Pisa. È evidente un ampliamento successivo, che determina l'asimmetria del corpo di fabbrica. L'edificio è caratterizzato da allineamento sul fronte stradale, accostamento con altri edifici limitrofi, scala interna a servizio di più unità immobiliari (come evidenziato dalla pianta del primo piano) e una piccola resede scoperta sul lato posteriore (*progetto di ristrutturazione Studio Galantini*).



## Tipologia di casa rurale

Edificio originario del XVIII secolo, situato nel Parco di San Rossore nei pressi di Pisa. Sono evidenti due ampliamenti successivi e le scale, interne ed esterne, a servizio delle varie unità abitative. L'edificio è completamente isolato, immerso nella campagna circostante (*progetto di recupero tipo-morfologico, igienico, funzionale e ristrutturazione Studio Galantini*).



principali, la copertura è a volta di varia geometria. Volte e pareti interne sono spesso decorate da affreschi. Le facciate sono rifinite da apparati decorativi che derivano dagli studi degli ordini architettonici classici, di grande pregio, da bugnati lapidei che segnano gli angoli e i piani.

Tali edifici accostano a un'immediata riconoscibilità, dovuta al loro forte carattere, un'elevata complessità che si riflette, per ciò che ci interessa, nell'estrema difficoltà di stima sia dei costi di intervento sia della valutazione immobiliare; in quest'ultimo caso non va trascurato il fatto che spesso la valutazione di parchi e giardini richiede l'intervento di figure specialistiche.

Il grande valore storico e architettonico di questi edifici comporta, inoltre, che siano frequentemente vincolati dalle SBAAS ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939 se anche collocati in area a elevato valore ambientale (attualmente vale il D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 13 del 6 luglio 2002", pubblicato nel s.o. 28 alla G.U. 45 del 24 febbraio 2004, che ha abrogato il precedente D.Lgs. 490 del 29 ottobre 1999. È bene notare che anche in questa materia la legislazione italiana è piuttosto intricata e il Codice ha già subito alcune modifiche. Queste citazioni normative non intendono assolutamente risolvere l'aspetto giuridico, ma fissare alcune date significative). Non si può tacere il fatto che tali regimi vincolistici, se da un lato aumentano il prestigio del bene, dall'altro ne condizionano fortemente la potenziale trasformazione d'uso.

La destinazione d'uso unifamiliare attualmente è stata conservata solo in casi rarissimi. La sorte di tali edifici è la trasformazione in abitazioni plurifamiliari, qualora questo tipo di intervento sia compatibile con i vincoli imposti dall'Ente



di Tutela del Vincolo. Possono però essere destinati ad attività terziarie, generalmente più redditizie, quali sedi di società o uffici; in questo caso, per esempio, utilizzando una logica distributiva di tipo *open space* è più facile garantire l'integrità morfologica dell'edificio originario.

La **villa** come tipologia ha sicuramente origine più antica, trovando per esempio grandiosi esempi in epoca classica romana. Su questa tipologia valgono considerazioni analoghe a quelle già fatte per il palazzo. È nata come residenza di una sola famiglia nobile e ha una collocazione morfologica all'interno del lotto di pertinenza, circondata da ampi parchi. Le ville erano concepite generalmente come residenze suburbane o di campagna, ma l'espansione, soprattutto postunitaria, delle città le ha spesso inurbate, conferendo loro grande fascino architettonico e soprattutto grande valore economico; spesso i parchi sono stati smembrati come terreno lottizzabile. A esse si possono attribuire gli stessi valori già incontrati nei palazzi, per i caratteri architettonico-costruttivi, con relative attribuzioni di tutela del vincolo. È pressoché impossibile tramutarle in qualsivoglia tipologia plurifamiliare senza alterare irrimediabilmente l'organizzazione tipo-architettonica e, quindi, vengono utilizzate come sedi di prestigio da parte di società, con dotazione di uffici e spazi di rappresentanza.

Queste tipologie hanno avuto un'evoluzione tesa a ridurre la consistenza immobiliare portando a edifici con analoghe caratteristiche tipo-morfologiche ma di dimensioni più ridotte, quali i villini o i palazzetti; di genesi ottocentesca e borghese, ma con analoghe caratteristiche costruttive e di utilizzo.



### **Paolo Galantini**

*Ingegnere, libero professionista, titolare dello Studio Galantini. Svolge attività di progettazione urbana e architettonica dal 1992. Professore a contratto presso il Corso di Ingegneria Edile-Architettura, facoltà di Ingegneria dell'Università di Pisa. Invited Professor all'Università di Architettura U.F.O. di Tirana, Albania. Oltre all'insegnamento svolge attività di ricerca sul progetto urbano.*

