

IL TECNICO LEGALE

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



2

5 febbraio 2011

www.immobili24.ilsole24ore.com

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 MilanoQuesto fascicolo è stato chiuso
il 05.02.2011Riproduzione, 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 02.3022.3992Servizio Clienti Periodici:
tel. 02-06.3022.5680,
fax 02-06.3022.5400,
e-mail: servizioclienti.periodici@
ilsole24ore.comAmministrazione Vendite:
Via Tiburtina Valeria km 68,700
67061 Carsoli (AQ)
fax 02-06.3022.5402Abbonamento 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

In questo numero

AgendaFiere, corsi e convegni pag. **3****Notiziario**Dalle Professioni pag. **4****Commenti**Le frane, prevedibilità e prevenzione
di Luciano Sergiampietri pag. **6**Come riconoscere le tipologie
nell'architettura contemporanea
di Paolo Galantini pag. **14****Professione CTU**Funzione percipiente e deducente
nella consulenza tecnica d'ufficio
di Serena Pollastrini pag. **21****Question time**Il coordinatore per l'esecuzione
nei cantieri temporanei o mobili
risponde Leonardo Degl'Innocenti pag. **26****www.immobili24.ilsole24ore.com**

Come riconoscere le tipologie nell'architettura contemporanea

di Paolo Galantini

1. La tipologia a schiera ha effettiva importanza in Italia?

Questo schema costruttivo si è imposto, a partire dalla fine dell'Ottocento ed essenzialmente nei Paesi transalpini, anche per le case di tipo popolare delle periferie e in zone extraurbane; in Italia, invece, si è imposto il palazzo condominiale, erede dei palazzi di epoca precedente.

È la tipologia che meglio coniuga una bassa intensità edilizia, costi ragionevolmente contenuti e l'idea di un'abitazione autonoma. Con gli opportuni adattamenti, è quella che meglio si presta a un'architettura sostenibile, volta al risparmio energetico e allo sfruttamento attivo e passivo dell'energia solare, per quanto riguarda l'edilizia monofamiliare.

2. Quale è il parametro più condizionante per la scelta di una tipologia?

Sicuramente il rapporto tra costo dell'area e indici di fabbricabilità: è quello, nella generalità dei casi, che può rendere rischioso un intervento privato.

3. Come operare per la stima di un edificio di tipologia a schiera o binato?

L'estimo classico indica naturalmente un metodo sempre valido. La raccomandazione è verificare con cura, applicando le definizioni di Regolamento edilizio e/o Regolamento urbanistico del Comune nel quale si trova l'edificio, la superficie utile dell'unità immobiliare in oggetto.

4. Come operare per la stima di un edificio di edilizia sovvenzionata o convenzionata, oppure ricadente in area PEEP?

Nel primo caso, la regola generale è verificare la Convenzione stipulata dall'assegnatario e che può vincolare il successivo comportamento. Per gli edifici in zona PEEP generalmente vige, per il subentrante al primo assegnatario, soddisfatte le condizioni di scadenze temporali, il possesso dei requisiti indispensabili per l'assegnazione. Inoltre in molti casi il prezzo di vendita viene stabilito da apposite commissioni locali, facenti capo all'Ente che assegna gli immobili.

5. Le moderne tipologie a palazzo e a villa sono realmente tanto inusuali?

La villa attualmente ha una realizzazione quasi esclusivamente in luoghi di vacanza; difficile pensare a un'autentica villa in ambiente urbano o suburbano. Le periferie residenziali sono cresciute con tipologie dette a villetta per evidenziare la differenza di scala con opere datate. Nelle località di vacanza è più probabile un intervento a scala più ampia e in tal caso la stima è assolutamente singolare, appoggiandosi a parametri specifici. La tipologia a palazzo, invece, è pressoché irrealizzabile; solo in grandi città, in casi di vuoti urbani significativi, è ancora oggi possibile un tale intervento.



I tipi edilizi, pur conservando i caratteri essenziali definiti nel corso del tempo, hanno subito un'evoluzione che li ha resi confacenti all'uso attuale, seguendo l'evoluzione degli stili di vita. Proponiamo un sintetico esame dell'evoluzione delle varie tipologie, riportando un confronto tra gli elementi di classificazione già individuati.

La casa a schiera

La differenza sostanziale tra la casa a schiera storica e quella attuale è di aver perso la caratteristica di edificazione lungo strada, a favore di un'edificazione all'interno del lotto, con giardino davanti e dietro l'unità abitativa. **Il giardino assume due funzioni specifiche**, una di rapporto con il fronte strada, mentre quello interno è più legato alla vita familiare; ambedue hanno lo stesso valore commerciale.

Questo tipo di edificio ha uno sviluppo lineare che realizza una successione di unità abitative indipendenti, delimitate in passato da murature trasversali (in passato portanti, oggi sostituibili da una struttura in cemento armato) e servite da una scala interna esclusiva. Attualmente è considerato un buon compromesso tra i costi e la possibilità di realizzare abitazioni di carattere unifamiliare.

Casa a schiera	Casa storica	Casa contemporanea
Localizzazione	Urbana, suburbana	Aree residenziali
Edificazione	Filo strada	Arretrata (rispetto delle distanze dai confini)
Mono o plurifamiliare	Monofamiliare	Monofamiliare
Distribuzione	Scala interna di uso esclusivo	Scala interna di uso esclusivo
Murature portanti	Due setti murari perpendicolari alla strada	Costruzione tradizionale in muratura o in calcestruzzo armato
Spazi aperti a piano terra	Resede esclusiva posteriore	Resede esclusiva anteriore e posteriore

Il numero delle unità realizzabili è ovviamente in relazione alle dimensioni del lotto, ma è anche influenzato dall'aspetto legislativo e dalla normativa urbanistica anche locale, espressa dal Regolamento urbanistico e Regolamento edilizio.

Nelle zone sismiche l'aspetto normativo legato alla struttura portante può influenzare sensibilmente i caratteri tipologici tradizionali; si devono rammentare la legge 1086 del 5 novembre 1971 e successive modifiche, tra cui il D.M. 1° gennaio e il D.M. 14 gennaio 2008 (*Norme tecniche per le costruzioni*).

In relazione anche al metodo costruttivo **è necessario**, per esempio, **dotare l'edificio di giunto sismico** e quindi è consigliato non superare una dimensione lineare maggiore di 4 volte la dimensione massima trasversale, in special modo per la tipologia costruttiva in calcestruzzo armato; è bene comunque seguire questa regola di buona esecuzione anche per le strutture in muratura portante. **Per le strutture in calcestruzzo armato**, per dilatazioni termiche, **è consigliato non superare lo sviluppo lineare di 25 metri**.

Le case a schiera sono organizzate in unità unifamiliari, una adiacente all'altra, con due unità terminali che hanno un terzo lato e il cui relativo giardino può svilupparsi su tre lati. Queste unità sono dotate di tre lati finestrabili e giardino più ampio che avvolge l'abitazione; hanno dunque valore commerciale superiore, avvicinandosi maggiormente alla tipologia della casa unifamiliare isolata, ma hanno un costo maggiore in quanto spese di acquisto del lotto e di costruzione sono onere di un solo utente, difficilmente sostenibile attualmente. Tale valore



economico superiore è quantificabile in un 10% in più circa. Le unità a schiera sono dotate, come detto, di **due piani fuori terra**, oltre eventualmente al **sottotetto/mansarda** e in alcuni casi anche del **seminterrato**; i seminterrati usualmente non hanno parametri di abitabilità, non incidendo quindi sul volume massimo edificabile: è proprio per questo che vengono preferibilmente sempre costruiti, ove la normativa lo consenta e la situazione idrogeologica non li renda economicamente gravosi; il sottotetto può soddisfare, anche parzialmente, i caratteri di abitabilità e in questo caso questo volume sarà aggiunto al computo totale del volume edificato.

Questa tipologia edilizia bene si presta per la realizzazione in muratura portante, avendo la caratteristica di poter essere realizzata con un **interasse** (distanza tra le due murature portanti trasversali) **pari alla lunghezza massima dei solai prefabbricati commerciali**. Viene adottata la struttura in calcestruzzo armato quando si voglia avere più libertà nel concepimento delle aperture e dell'organizzazione interna.

Il piano terra è generalmente dotato di garage, per il parcheggio auto che viene portato in detrazione della volumetria abitabile, parzialmente o totalmente in dipendenza delle normative edilizie locali. Generalmente vi sono associati spazi di servizio, quali lavanderia, deposito o altri locali accessori, anche questi calcolati quanto meno con una riduzione del volume. Per un'esatta valutazione dell'entità della riduzione è necessario consultare le normative locali.

• **Case a schiera ricavate da ex edifici colonici (o simili con analoghi sviluppi lineari)**. In molti casi gli edifici colonici si prestano per una trasformazione in abitazioni a schiera, tramite una partizione interna dell'immobile in unità verticali e dotazione di scale interne private. Un intervento di questo genere è **possibile se l'edificio considerato è classificato D** (ristrutturazione edilizia) ai sensi dell'art. 31, legge 457/1978; le leggi urbanistiche regionali specificano e approfondiscono la classificazione degli interventi in relazione alle situazioni e agli indirizzi locali. Per esempio in Toscana è vigente la L.R. 1/2005 che articola in sottocategorie la categoria D e per questo tipo di intervento è necessario che gli edifici siano classificati nella categoria D2.

Qualora l'Amministrazione comunale non abbia già classificato il bene in base alla legge urbanistica regionale, il proprietario può farsi promotore di un Piano di recupero, sempre ai sensi della legge 457 (e legge regionali in attuazione); tale Piano di recupero può essere di iniziativa pubblica o privata, oppure mista, pubblica privata. Il privato può farsi promotore di questo strumento se l'edificio rientra in un'area classificata degradata dal punto di vista fisico-igienico o socio-culturale, altrimenti può egli stesso provvedere a farlo catalogare in queste aree contestualmente alla presentazione del Piano di recupero (PR).

• **Case a schiera costruite in aree urbanistiche di completamento (aree B)**. Le case a schiera, come le case binate oppure in linea, possono essere costruite nelle aree urbane di completamento e in queste aree **si procede direttamente tramite richiesta di permesso di costruire** senza dover ricorrere a un Piano di lottizzazione. È una procedura molto più veloce, che dovrebbe impiegare circa due mesi per ottenere l'autorizzazione a costruire. Ottenuta



questa e provveduto alle altre autorizzazioni connesse, se e quando necessarie, in dipendenza della tipologia del lavoro da svolgere, è possibile dare inizio ai lavori. Si rammenta che il permesso di costruire è il titolo abilitativo confermato nel Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001 aggiornato con le leggi 326/2003 e 350/2003).

• **Case a schiera costruite in aree soggette ad approvazione di piano particolareggiato o di lottizzazione (aree C).** Le case a schiera, binate o in linea, sono generalmente costruite in aree delimitate dalla classificazione *Aree a Piano di Lottizzazione* all'interno delle aree individuate dal Piano regolatore generale dei singoli Comuni. In queste aree è **necessario** provvedere a **un progetto urbanistico preliminare o progetto attuativo**, che in base ai parametri urbanistico-edilizi assegnati individui aree da destinare a viabilità, parcheggi e verde pubblico. Tali aree verranno cedute, a lavori ultimati, all'Amministrazione Pubblica. Approvato il Piano attuativo in base alla procedura di legge, deve essere stipulata una convenzione tra Comune interessato e soggetto che attua l'intervento; si provvede quindi alla richiesta del permesso a costruire per le opere di urbanizzazione (realizzate sulle aree da cedere alla Pubblica Amministrazione) e per le opere edilizie private. La cessione delle aree alla Pubblica Amministrazione prevedono collaudo da parte dell'Amministrazione stessa e rientreranno nel patrimonio delle proprietà pubbliche, la cui manutenzione sarà onere dell'Amministrazione Pubblica. Questo tipo di lottizzazione è generalmente promosso da privati e quindi le varie aree, detratto quanto ceduto al pubblico demanio, rientreranno fra gli immobili destinati al mercato dell'edilizia privata. In questi interventi non bisogna trascurare l'importanza del progetto ambientale di tutta l'area interessata e che è sottoposto a verifica e approvazione di settori competenti (uffici) all'interno dei Comuni. La base legislativa per questi interventi è la legge urbanistica 1150/1942, il D.M. 1444/1968 e successive modifiche, oltre alle leggi urbanistiche regionali.



Figura 1 – San Giuliano Terme (Pisa), località Metato, Studio Galantini (2007): lottizzazione di iniziativa privata. In alto: prospetto dell'insediamento, costituito da un intervento misto di case a blocco e binate; in basso: studio per le unità binate. Le tipologie risultanti sono dovute a considerazioni economiche della committenza, indici normativi di fabbricabilità e l'accurato studio degli elementi compositivi dell'edilizia rurale locale. La soluzione a blocco garantisce a tutte le unità abitative un accesso indipendente e una porzione esclusiva di giardino, riproponendo alcuni valori tipici della tipologia a schiera.





Figura 2 – Un render di studio della lottizzazione di figura 1.

• **Case a schiera costruite in aree di sviluppo di edilizia economica e popolare (aree PEEP).** Ricordiamo che le aree PEEP sono state introdotte con legge 167 del 18 aprile 1962, modificata e integrata dalle leggi 904/1965 e 865/1971).

Gli interventi in area PEEP possono essere di due tipi: **pubblici o privati.** Gli interventi pubblici sono oggi attuati dall'ATER (Azienda territoriale per l'edilizia residenziale), ente pubblico dotato di personalità giuridica e organizzazione autonoma, nato per risolvere il problema di assoluta necessità della casa, anche per categorie indigenti o persone diversamente abili. L'ATER si può fare promotore di interventi di edilizia sovvenzionata (investimento e realizzazione totalmente a carico dell'Ente), agevolata o convenzionata.

Gli interventi eseguiti direttamente dall'Azienda sono prevalentemente costituiti da case in linea o case a blocco, per ottimizzare il rapporto tra investimento e risultato finale. È da considerare che il criterio di progettazione deve rispettare sempre alcuni parametri limitativi, dipendenti dalla normativa nazionale e dagli ATER locali.

Gli interventi di edilizia convenzionata sono prevalentemente attuati da cooperative edilizie mediante bando di assegnazione dell'area a seguito di presentazione di richiesta di affidamento di terreni destinati a PEEP; in alcuni casi l'intervento può essere misto, con interessamento pubblico per lavori di particolare importanza per la collettività. In generale gli appartamenti costruiti dall'ATER sono inalienabili per 10 anni dalla data di registrazione del contratto, mentre quelli costruiti da cooperative in generale lo sono per 5 anni.

I privati possono, in qualità di soci, iscriversi a cooperative edilizie proprietarie di terreni classificati aree PEEP. Poiché sono formate da privati, in generale vengono costruite case a schiera che rappresentano al meglio la volontà dei singoli di diventare proprietari di unità indipendenti terra tetto con giardino esclusivo. Soci con disponibilità economiche inferiori possono essere associati a realizzazioni di case in linea che vengono inserite localmente tra le case a schiera.

Gli elaborati grafici da presentare per l'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, così come i principi di approvazione, sono gli stessi esposti per i piani di lottizzazione.





Figura 3 – San Giuliano Terme (Pisa), località Farneta Ripafratta. Paolo Galantini progettista di lottizzazione in area PEEP (legge 167/1962). Incarico pubblico delib. Giunta municipale n. 69 del 14 luglio 1995. Dettaglio dell'insediamento realizzato: edificio binato affiancato; si nota l'inglobamento di un edificio esistente.



Figura 4 – Vista generale della realizzazione di figura 3.

La casa in linea

La casa in linea attuale ha la stessa organizzazione delle case in linea storiche. Scala di distribuzione centrale, che smista appartamenti su due lati e dotate di ascensore se superano i due piani fuori terra.

I sistemi approvativi rimangono quelli su esposti per le case a schiera. Questa tipologia è di uso preferito nei PEEP di iniziative pubblica, in considerazione del minore costo realizzativo.

La casa a blocco

Sistema di appartamenti distribuiti con affacci su due lati per ognuno, in modo che il sistema di collegamento verticale sia centrale (scale e ascensori) e da essi



circolarmente si distribuiscono i vari appartamenti che hanno affacci distribuiti su quattro lati. È la tipologia più adatta per aree densamente popolate, che sfruttano il minor ingombro territoriale a favore dell'altezza ed è **tipica delle grandi città**.

Le **tipologie a palazzo**, intese in senso classico, non fanno più parte del vivere quotidiano. Come dimensione, ma non come utilizzazione, può vagamente ispirare la tipologia a blocco, per la realizzazione di edificio isolato e concluso in se stesso.

La **tipologia a villa** è stata sostituita da quella a *villino* di tipo tardo ottocentesco che ne riduce drasticamente le dimensioni.

La villa può ancora esistere, con una articolazione interna e degli spazi a verde decisamente contemporanei, ma ancora utilizzata da un'unica famiglia. Non è così frequente perché non ha la riduzione dei costi delle case a schiera, che fanno del numero e della loro contiguità un punto di forza per la riduzione delle spese di costruzione.

La villa rimane ancora l'esaltazione simbolica di uno *status* sociale raggiunto e l'esaltazione di una libertà autodeterminata.



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.

