

→ **Il «piano casa»** del governo slitta, di una settimana almeno. Più volumi, anche dépendance
→ **Solo multe** per chi costruisce troppo, o male, o in difformità dai piani urbanistici

Macché licenze. Abusi legali per chi ha ville o villini

Ampliare case e palazzi di più del 20 per cento, coprire terrazze, piantare verande. Abbattere e ricostruire senza chiedere licenza, ma grazie alla firma di un professionista. E se c'è chi sgarra? Multe, ma morbide.

ROBERTO ROSSI

ROMA
rrossi@unita.it

Il signor Bianchi è un tipo fortunato. Abita in campagna in uno dei tanti piccoli comuni della provincia italiana, ha una villetta con giardino, un lavoro e, magari, una bella famiglia. Il sig. Bianchi è un tipo fortunato perché dalla prossima settimana avrà la possibilità di ampliare del 20% la propria abitazione, costruire un garage, una serra, un gazebo di legno. Tutto quello che vuole, senza troppi vincoli, con pochi permessi e con la possibilità di sanare eventuali abusi. Farlo non sarà difficile, basterà seguire il "manuale" che il governo si appresta a varare, forse sotto forma di decreto, la prossima settimana. E' chiamato "Piano casa", ma sa-

Basta la certificazione
Il Comune ha solo 15 giorni per respingere i progetti difformi

rebbe stato più corretto definirlo "Piano abuso". Consta di 50 articoli, nella parte dedicata all'edilizia, molti dei quali metteranno in ginocchio le piccole amministrazioni locali.

Se il signor Bianchi fosse vissuto in città non sarebbe stato tanto fortunato. La futura legge permette di ampliare di volumi del 20% anche nei centri abitati, ma realizzarli sarà difficile. Gli interventi possono essere realizzati, infatti, o in pianta o sopraelevando il fabbricato. Ma generalmente in pianta i lotti edificabili sono pianificati dal

Foto di Andrea Sabbadini



Un gregge di pecore e, sullo sfondo, i palazzi dell'R5 di Tor Bella Monaca a Roma

Piano regolatore in maniera tale che gli spazi di ulteriore allargamento sono esigui. In sostanza chi ha costruito nelle zone di completamento ha quasi saturato l'area a disposizione. È difficile avere delle possibilità di allargarsi. Magari si può chiudere un terrazzo, creare una veranda, ma facendo attenzione a non sopraelevare troppo perché quello significherebbe andare in variante al Piano regolatore. Cosa che non è possibile se non per interesse pubblico, come previsto all'art. 14 del manuale. Inoltre sarà impossibile, per chi vive in un condominio, ad esempio, ampliare del 20% il suo appartamento al 2° piano di 55 metri quadri. Potrebbe però acquistare la possibilità di ampliamento da altri, o potrebbe impedire che altri altri ne godano.

Ma il sig. Bianchi abita in campagna. E, come detto, è fortunato. Può movimentare la terra, mettere un deposito temporaneo a cielo aperto (art. 6), innalzare verande, purché non in muratura, serre mobili, garage, o cantine anche lontani dall'unità abitativa, purché non eccedano il 20 per cento del volume esistente. Può fare tutto senza aspettare timbri e carte. Basta una certificazione preventiva di fattibilità (art. 20bis) firmata dal suo tecnico e il gioco è fatto. Che può essere anche difforme da quella del comune. Sarà compito dell'amministrazione diffidarlo entro il termine di 15 giorni dall'inizio dei lavori. Ma nel piccolo comune dove il sig. Bianchi vive l'ufficio tecnico è composto da un solo geometra. Difficile che sbrighi tutte le pratiche.

Se nel comune, poi, manca una pianificazione urbanistica è ancora meglio. In questo caso il "manuale" prevede la rimozione del vincolo di 0,03 metri cubi per metro quadro imposto per la costruzione in campagna. Al suo posto il limite (art. 9) del 10% del volume, se destinati ad uso residenziale (una dépendance), e del 10% della superficie coperta, se destinati ad uso diverso.