

La legge regionale n. 10/2011 (Piano Casa) consente ai proprietari di ampliare la propria unità immobiliare o di trasformare la destinazione d'uso da non residenziale ad abitazione; consente inoltre a seguito di demolizione di ricostruire un edificio con aumento della cubatura originaria.

Sono esclusi gli edifici ubicati nei centri storici, nelle aree soggette ad inedificabilità assoluta e quelli abusivi che non sono stati condonati.

Per gli immobili ricadenti nelle aree vincolate occorre l'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

AMPLIAMENTI RESIDENZIALI:

Gli ampliamenti sono dell'ordine del 20% per immobili unifamiliari o del 30% se si installano impianti alimentati da fonti rinnovabili (pannelli solari, pale eoliche, geotermia), fino ad un massimo di 70 mq complessivi ad edificio.

E' possibile ampliare appartamenti in condomini previa autorizzazione condominiale, per un quota proporzionale alla rispettiva quota millesimale, sempre nel rispetto dei 70 mq complessivi e nel rispetto del 20% della propria proprietà.

Esempio 1: se in un condominio di 70 appartamenti, aventi tutti la stessa quota millesimale, volessero ampliare tutti i proprietari, ciascun proprietario potrebbe realizzare solo 1 mq ad appartamento.

Esempio 2: se nel medesimo condominio di 70 appartamenti, volesse ampliare solo un proprietario, in possesso di autorizzazione condominiale, questo potrebbe comunque ampliare solo di una quantità pari al 20% del proprio appartamento, per un massimo di 70 mq!!!!!!.

Se ammettessimo che possedesse un appartamento di 100 mq questi non potrebbe comunque superare i 20 mq, pur rimanendo al di sotto dei 70 complessivi consentiti a tutto il palazzo.

CAMBI D'USO:

I cambi d'uso ai fini residenziali sono stati concepiti per i grossi complessi industriali, al fine di mettere sul mercato appartamenti a canone di locazione calmierato.

Per il dettaglio si rinvia al testo di legge, in questa sede si sottolinea che fanno eccezione le unità immobiliari fino a 500 mq (piccole autorimesse, magazzini, depositi), che possono essere trasformate in abitazione con un aumento di cubatura pari al 30%, pagando un congruo contributo concessorio.