



Case prefabbricate in legno: autorizzazioni, permessi e documentazione necessaria per non incorrere in sanzioni

Nelle pratiche della realizzazione e costruzione di una casa prefabbricata in legno spesso si stenta a capire quali siano la documentazione e le autorizzazioni da presentare in quanto molti sono concordi nel sostenere che non vi sia bisogno di pratiche burocratiche in quanto questa tipologia di casa non è una vera abitazione, ma non è affatto così.

In realtà, costruire una casa prefabbricata in legno non è di molto dissimile dalla costruzione di un'abitazione in muratura in quanto le pratiche da gestire sono le stesse. Per la costruzione di un'abitazione tradizionale sono necessarie delle autorizzazioni, delle concessioni edilizie e un terreno edificabile e allo stesso modo sono necessari all'utente che si avvia alla costruzione di una casa prefabbricata in legno.

Non è assolutamente vero che ottenere le autorizzazioni necessarie per costruire una casa prefabbricata in legno è più difficile rispetto alla documentazione necessaria per la realizzazione di una casa standard: una casa prefabbricata in legno è una struttura abitativa a tutti gli effetti per cui soggetta ai regolamenti per la realizzazione di strutture abitative. Il motivo della tempistica e della richiesta di numerose pratiche è intrinseco a questa caratteristica: le case prefabbricate in legno sono montate su platea o su scantinato realizzato in cemento armato, diventando delle strutture permanenti con durata pari alle abitazioni tradizionali in muratura. Come procedere: scelta di un tecnico abilitato

Detto questo, è bene dire che il progetto di realizzazione di una casa prefabbricata in legno deve essere avviato e seguito da un tecnico abilitato come architetto, geometra o ingegnere, il quale deve necessariamente ricoprire il ruolo di direttore dei lavori della vostra abitazione, diventando soggetto responsabile.

In seguito, sono necessarie ulteriori figure professionali che si occuperanno:

- indagine geologica del terreno edificabile;
- sicurezza del cantiere;
- il progetto dei sistemi di riscaldamento, l'impianto idraulico ed elettrico.

A chi richiedere il permesso di costruzione della casa prefabbricata in legno

Il permesso e l'autorizzazione di costruzione è concesso dall'amministrazione comunale: il processo è differente di comune in comune, ma è lo stesso progettista a preparare la documentazione tecnica necessaria e presentarla nella tempistica richiesta.

Da chi viene esaminato il progetto della casa prefabbricata in legno?

Il progetto della vostra casa prefabbricata in legno viene esaminato da una Commissione Edilizia o da un'istruttoria interna.

Se il terreno o il territorio di costruzione della casa prefabbricata in legno è soggetto a vincoli storico-paesaggistici o ambientali è possibile che venga richiesto il parere preventivo della Soprintendenza ai Beni Ambientali.

E' possibile anche che, in base a dei regolamenti comunali, sia necessaria solo la presentazione del documento D.I.A. (dichiarazione di inizio attività). Basti pensare che le case prefabbricate in legno che presentano nella progettazione un intervento a cappotto esterno intonacato hanno maggiori possibilità di ottenere i permessi e le autorizzazioni necessarie in quanto rivestono i requisiti ottimali per la maggiore efficienza energetica dell'edificio

I regolamenti comunali per le case prefabbricate in legno Alcuni comuni per l'ottenimento delle autorizzazioni di costruzione di una casa prefabbricata in legno dispongono che le abitazioni vengano realizzate con tecnologie costruttive tipiche della zona e previste dal regolamento edilizio come:

- utilizzo di pluviali in rame;
- installazione di coppi in laterizio sul tetto e di gronde rivestite;
- costruzione di balconi di foggia tipica,
- rivestimenti in pietra.



.Per ricapitolare: documentazioni e autorizzazioni richieste

Per la realizzazione di una casa prefabbricata in legno, in Italia è previsto produrre e consegnare una documentazione per la realizzazione della vostra casa prefabbricata in legno:

- una relazione geologica sui parametri fisico-chimici del terreno in cui verrà costruita l'abitazione;
 - depositare il progetto al genio civile nel comune di pertinenza;
 - il rispetto delle norme di zona e le direttive di sicurezza sui cantieri in base al Testo Unico 81/08, con la redazione di vari piani generali ed operativi;
 - ottenimento della concessione edilizia (D.I.A. o Permesso di Costruire);
 - comunicazione all'Amministrazione dell'Inizio e Fine dei lavori di costruzione;
 - individuazione delle figure responsabili del progetto di costruzione della casa prefabbricata in legno
- Tabella informativa: documenti da presentare per ottenere le autorizzazioni
- Osserva anche la seguente tabella che ricapitola i documenti da presentare per ottenere i permessi e le autorizzazioni necessarie alla costruzione di una casa prefabbricata in legno:

Documenti da presentare per la costruzione

relazione geologica del territorio di costruzione

redazione di piani generali e operativi per la sicurezza nel cantiere
concessione edilizia o D.I.A
comunicazione all'Amministrazione dell'Inizio e Fine dei lavori
individuare figure responsabili del progetto
deposito del progetto al Genio Civile

Come ottengo l'autorizzazione per costruire una casa prefabbricata in legno sul mio terreno agricolo?

Non è possibile costruire una casa prefabbricata in legno su un terreno agricolo, similmente al divieto di costruire un'abitazione in muratura in quella tipologia di terreno.

Documentazione richiesta per la realizzazione di una casa prefabbricata in legno in zona sismica

Per la realizzazione di una casa prefabbricata in legno in zona sismica dotata anche di sovra-elevazioni è necessario presentare:

- una relazione di verifica sismica dell'intero edificio; valutare e studiare i regolamenti comunali.

Documentazione richiesta per allaccio Enel nella casa prefabbricata in legno

In una casa prefabbricata in legno è necessario installare la rete elettrica, per il quale intervento sono necessari:
il progetto dell'abitazione; la concessione edilizia;

Documentazione richiesta per la realizzazione di una casa prefabbricata in legno in aree demaniali

E' possibile realizzare una casa prefabbricata in legno in zone demaniali, in terreni collocati entro 30 metri da un confine di area demaniale, presentando:

- progetto dell'abitazione e concessione edilizia;
- autorizzazione da richiedere alla capitaneria di porto della zona di pertinenza.

Articolo disponibile in rete; Autore Dott.ssa Maria Francesca Massa