



Voce Casa

IL PARERE DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI MANTOVA

Lavori in casa: quando è opportuno chiamare il geometra o altro tecnico

Ogni qualvolta si commissionano lavori di manutenzione nella propria casa, il committente è il primo responsabile del rispetto delle norme di sicurezza sul lavoro. Il tecnico con abilitazione al coordinamento della sicurezza ci assiste e può sostituirsi al committente nell'assunzione di tutte le responsabilità, vigila sull'esecuzione dei lavori e assicura il pieno rispetto delle regole



Abbattere un tramezzo divisorio, anche parzialmente, realizzare un nuovo bagno, installare una tettoia in legno, aprire una nuova finestra, queste ed altre opere di facile esecuzione, realizzabili talvolta con l'aiuto di un solo artigiano o anche direttamente se siamo abili nel fare da te, necessitano di un'autorizzazione edilizia.

L'autorizzazione edilizia è richiesta da un geometra o altro tecnico abilitato mediante la presentazione di uno specifico progetto presso il comune dove è ubicato l'immobile. Successivamente all'esecuzione dei lavori il tecnico si occuperà anche dell'aggiornamento catastale dell'immobile, ove necessario.

La realizzazione di queste opere in assenza di autorizzazione edilizia costituisce "abuso edilizio" che è perseguibile per legge e rende l'immobile non vendibile. Inoltre ci espone al rischio di denuncia da parte del vicino che veda lesi i propri diritti.

Ma l'intervento del tecnico spesso è necessario anche nel caso di opere di manutenzione ordinaria come, ad esempio, la tinteggiatura delle facciate o dei serramenti, la sostituzione dei canali di gronda o l'esecuzione di lavori in copertura quali l'installazione di pannelli fotovoltaici o anche semplicemente la manutenzione dell'antenna, quando è prevista l'installazione del ponteggio. In questi casi l'autorizzazione edilizia non è necessaria, tuttavia le norme per la sicurezza del lavoro richiedono che venga nominato il coordinatore della sicurezza, un geometra appunto o altro tecnico con specifica abilitazione in questo ambito, che si occupa di coordinare le imprese esecutrici ed assicurare il rispetto delle norme di sicurezza al fine di scongiurare il verificarsi di incidenti, purtroppo sempre più frequenti all'ordine delle cronache.

Ogni qual volta si commissiona ad un artigiano/impresa l'esecuzione di lavori di manutenzione presso la propria abitazione, il committente è il primo responsabile del rispetto delle norme di sicurezza sul lavoro (D.Lgs 81/2008). Il tecnico con abilitazione al coor-



Spesso l'intervento del tecnico è necessario anche nel caso di opere di manutenzione ordinaria

dinamento della sicurezza ci assiste e può sostituirsi al committente nell'assunzione di tutte le responsabilità, vigila sull'esecuzione dei lavori e assicura il rispetto delle regole.

Vediamo quali sono i lavori di manutenzione della casa per i quali non è richiesta l'autorizzazione edilizia o la nomina di un geometra o altro tecnico specializzato in materia di sicurezza? Le tinteggiature interne, se non è previsto l'uso di ponteggio o le semplici riparazioni de-

gli impianti, ma solo se coinvolgono una sola impresa, gli sfalci del verde, ma attenzione alle piantumazioni di siepi o alberi per i quali il Codice Civile e talvolta anche i regolamenti comunali prevedono il rispetto di precise distanze.

Nel dubbio è consigliabile consultare il geometra prima di affidare l'esecuzione di qualsiasi intervento di manutenzione.

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova

Cresce l'attenzione degli italiani per la classe energetica delle case

La classe energetica degli immobili è uno tra i temi più dibattuti del momento, anche alla luce delle notizie riguardanti la bozza della direttiva europea sulle case green proposta dall'Unione Europea per ridurre l'inquinamento generato dagli edifici e che prevederebbe che negli Stati membri gli immobili rientrino nella classe energetica E entro il 1° gennaio 2030 e in quella D entro il 1° gennaio 2033. Casa.it ha analizzato l'offerta degli immobili in vendita e le ricerche effettuate dalle persone che hanno utilizzato il filtro relativo alla classe energetica. Per l'analisi dell'offerta sono stati considerati gli annunci di trilocali tra gli 80 e i 100 mq in vendita su Casa.it a gennaio 2023 a livello nazionale e in alcune delle principali città italiane (Roma, Milano, Torino, Palermo, Genova, Bologna, Firenze).

A livello nazionale il 75% delle abitazioni prese in esame appartiene alle classi energetiche meno efficienti, dalla G alla E, con una netta preponderanza degli immobili in classe G che rappresentano il 55% dell'offerta totale e con solo il 12% degli immobili in classe A.

A livello locale la fotografia cambia da città a città con Bologna che risulta la più virtuosa con la percentuale più bassa di trilocali appartenenti alle classi meno efficienti pari al 56% (con la Classe G al 27%) e la maggior quota di trilocali in Classe A (28%). Anche Torino mostra una quota contenuta di trilocali in Classe G (28%), ma qui il 65% dei trilocali appartiene alle classi meno efficienti dalla G alla E e solo il 7% degli immobili è in Classe A.

A Firenze il 71% dei trilocali appartiene alle classi meno efficienti di cui il 54% è la classe G, ma la percentuale di quelli in Classe A è tra le più alte nelle città analizzate (19%).

A Milano il 75% dei trilocali è nelle classi meno efficienti (la G rappresenta il 45% dell'offerta) e solo il 11% dei trilocali in vendita è in classe A.

Roma ha una quota molto elevata di trilocali nelle classi meno efficienti (84%) con il 72% in classe G; il 12% dei trilocali in vendita è in classe A.

A Palermo e Genova i trilocali in vendita nelle classi meno efficienti sono quasi la totalità, con il 96% nelle classi G, F, E a Genova e il 95% a Palermo. A Genova i trilocali in classe A sono l'1% e a Palermo il 2%.

Per quanto riguarda i prezzi dei trilocali in vendita tra gli 80 e i 100 mq, la differenza tra quelli in classe A e quelli in classe G è molto elevata. A livello nazionale, un trilocale di 80-100 mq in classe A costa mediamente il +68% rispetto ad un appartamento dello stesso taglio e metratura in classe G. A Milano, dove i prezzi medi dei trilocali sono più alti, la differenza è del +38%, a Bologna del +25%, a Genova e a Firenze del +22% e a Roma del +14%.