



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Case in legno prefabbricate: tutto ciò che c'è da sapere

Autore: Redazione | 02/12/2019



Come si realizza una casa in legno chiavi in mano: permessi, autorizzazioni e costi.

È il boom del momento: la **casa in legno prefabbricata** è economica, si adegua alle esigenze del territorio, può essere realizzata in breve tempo e può essere

personalizzata secondo le velleità del proprietario. Anche se in Italia le case in legno non costituiscono il cuore dell'edilizia, si sta diffondendo un'ampia gamma di soluzioni, con evidenti vantaggi nel rapporto costo-qualità-benefici. A parità di finiture, non è assolutamente detto che una casa in legno finisca per costare di più di una in mattone o cemento. Ecco allora **tutto ciò che c'è da sapere sulle case in legno prefabbricate**.

Dove costruire una casa in legno prefabbricata?

Partiamo dall'elemento base: la terra. Il **suolo** ove costruire la casa in legno deve essere di **proprietà personale** o bisogna avere acquisito su di esso un diritto di superficie. Impossibile pensare di costruire la casa sul terreno pubblico, a meno che appunto non si stipuli un contratto con l'ente titolare del suolo.

Si può costruire sul fondo del coniuge, ma si ricordi che, in tali ipotesi, per legge la proprietà della costruzione finisce in capo a questi, anche se il materiale e la mano d'opera è stato pagato dall'altro. È comunque possibile l'accordo contrario: in tal caso, i coniugi si recheranno dal notaio definendo la proprietà anche della **casa in legno**.

La casa non può essere costruita su **terreni agricoli** o su quelli dichiarati non edificabili o con vincoli paesaggistici.

Quali permessi per costruire la casa in legno?

La **proprietà del suolo** non basta per **costruire una casa in legno**. Al di là delle sue dimensioni, per il semplice fatto che la costruzione è stabile e definitiva - anche se mobile - bisogna chiedere il **permesso di costruire al Comune** (sportello unico per l'edilizia). È ciò che un tempo si chiamava «licenza edilizia» e che, chiaramente, è a pagamento.

Chi non vi provvede commette reato, quello di abuso, e rischia oltre al processo penale e alle sanzioni economiche (sanzioni che vanno da 2.000 a 20.000 euro) anche di dover demolire l'opera.

La demolizione si può evitare presentando una **sanatoria**, sempre che l'opera sia in conformità con gli strumenti urbanistici in essere sia al momento della sua realizzazione che alla data di deposito della sanatoria. L'autorizzazione successiva, però, non viene concessa se la casa in legno prefabbricata è sorta su zona:

- non edificabile;
- forestale;
- dove vige il vincolo dei beni culturali o paesaggistici;
- a forte rischio idrogeologico.

Casa prefabbricata: quando non serve il permesso di costruire?

Il [permesso di costruire](#), relativamente a case mobili, camper e roulotte, non occorre soltanto se si verificano le seguenti condizioni:

- il manufatto prefabbricato deve essere collocato su ruote ed essere omologato al trasporto su strada, non essendo sufficiente la mera collocazione su un supporto mobile che non permetta il trasporto;
- il manufatto deve soddisfare necessità puramente transitorie;
- il manufatto può essere immediatamente rimosso e trasferito altrove (non deve, dunque, risultare ancorato).

Quali regole rispettare per costruire la casa in legno?

La realizzazione di case in legno segue le regole del testo unico in materia di edilizia, ossia il D.P.R. 380/01. Oltre a ciò, però, bisogna rispettare la normativa locale, stabilita dal Comune e dalla Regione. Per cui bisognerà informarsi presso i relativi enti per avere maggiori ragguagli su eventuali regole speciali da rispettare.

Come realizzare una casa in legno?

Bisogna affidarsi a una ditta specializzata, meglio se dotata di propri progettisti, ingegneri o architetti esperti nel settore, che possano seguire il proprietario nella

parte più difficile di tutto l'iter: la pratica edilizia presso il Comune. Pratica che, come detto, richiede il permesso di costruire. In assenza di professionisti del settore, dovrà essere il proprietario a scegliere un **direttore dei lavori** e un **responsabile del cantiere**.

Questi dovrà presentare la **richiesta di permesso di costruire** a mezzo di un progettista abilitato, insieme alla documentazione che attesti, tra le altre cose, la conformità dell'edificio alla normativa antisismica, antincendio e dell'efficienza energetica. Egli dovrà, quindi, ben conoscere le caratteristiche richieste dallo **strumento di pianificazione urbanistica locale** nonché eventuali vincoli paesaggistici.

Un'apposita Commissione Edilizia o un'istruttoria interna esaminerà l'intero progetto e chiederà il parere preventivo della Soprintendenza ai Beni Ambientali se il terreno di costruzione della casa prefabbricata è soggetto a vincoli storico-paesaggistici o ambientali: le soprintendenze sono organi periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MIBAC), con compiti in ambito territoriale in materia di beni culturali, paesaggistici, museali, archivistici ed affini.

È sempre meglio percorrere la strada indicata da protocolli di certificazione volontaria come ad esempio CasaClima, Arca o Habitech; optare per un'impresa accreditata Sale, protocollo privato che consente ai clienti dei costruttori qualificati di accedere a specifiche linee di mutui per le costruzioni in bioedilizia.

Come sono fatte le case in legno?

Ci sono immobili realizzati in legno in ogni componente così come in materiali misti, con struttura e/o solai in acciaio o cemento e legno solo per le pareti. Diversi sono i sistemi costruttivi: il **telaio** prevede un pannello pre-assemblato in fabbrica con una struttura a montanti e travi in lamellare, l'**isolante** inserito all'interno e chiuso da un'ulteriore pannellatura (in legno, fibrogesso o cartongesso), mentre il cross-lam (o X-lam) assembla in cantiere pannelli di legno massiccio a strati incrociati, tagliati in segheria con macchine a controllo numerico, sui quali viene applicato l'isolante a cappotto. Entrambe le soluzioni sono valide e possono essere usate in ibrido; su immobili oltre i 4/5 piani è più funzionale il cross-lam per ragioni statiche.

Gli **isolanti** a disposizione spaziano dalla fibra di legno al polistirene, passando per

la lana di roccia, la canapa e il sughero, ma la scelta incide molto sul costo e anche su fattori come il peso o la resistenza al fuoco.

Una **parete in legno** massiccio cross-lam o isolata con un materiale pesante smorza meglio l'onda termica e lo fa con spessori ridotti rispetto a una parete in latero-cemento, a parità di prestazioni.

«Gli intonaci, le lastre leggere a base gesso e i materiali a base legno, oltre che le schermature solari, l'ombreggiamento e la ventilazione nelle ore notturne, svolgono in modo passivo il ruolo di portatori di comfort termo-igrometrico», spiega Marco Vidoni, presidente di Assolegno dalle pagine del Sole24Ore.

Casa in legno prefabbricata: quanto costa?

Il **costo della casa in legno** è assai variabile a seconda delle rifiniture e delle dimensioni, a prescindere dalla tecnologia costruttiva, dalle spese per l'acquisto del terreno, per le fondazioni o i servizi tecnici. «Normalmente in una casa in bioedilizia il costo della struttura portante compresa di isolanti e cappotti si aggira tra il 22% e il 28% del costo totale. Questo a seconda della tecnologia selezionata (xlam o telaio)».

Approfondimenti

Per ulteriori approfondimenti, leggi:

- [dove si possono costruire case in legno;](#)
- [case prefabbricate: quali autorizzazioni servono?;](#)
- [posso installare una casa mobile nel terreno non edificabile?;](#)
- [case in legno: dove, come e quando si possono costruire.](#)