

Racconto

Cerco casa, anzi vorrei vendere la mia casa per comprarne una nuova. Anzi, meglio, vorrei vendere il mio appartamento, per comprarne uno nuovo. Un po' più grande, un po' più recente e più "ecologico".

Ha inizio l'avventura. Metto in vendita il mio appartamento di circa 100 mq commerciali costruito alla fine degli anni settanta e cerco un appartamento nuovo. Faccio tesoro dell'esperienza "maturata" sul campo e di anni di vita condominiale e decido che ci sono due requisiti irrinunciabili: il nuovo appartamento deve essere abbastanza grande (i figli crescono e con loro anche gli spazi necessari a contenerli) e, soprattutto, deve essere all'ultimo piano. Sì, potendo scegliere, desidererei proprio non avere nessuno "sopra la testa". La difficoltà sta nel far corrispondere vendita con acquisto, ma sono fiduciosa e inizio a darmi da fare. Trovo chi lo acquista e concordiamo nello stabilire un intervallo di tempo entro il quale dovrò lasciare l'appartamento. Nel frattempo continuo la ricerca dell'appartamento ideale. Ma, da lì poco, mi accorgo che l'unica possibilità per poter acquistare un appartamento che risponda ai requisiti richiesti (sufficientemente grande e all'ultimo piano) è quello di acquistare un duplex (dicesi "duplex" l'unità abitativa che si sviluppa su due piani con scala interna) con al piano inferiore soggiorno-cucina, bagno e camera e al piano superiore soffitta accessibile, ma non abitabile. Questo è quello che viene indicato nelle piante del progetto approvato, ma nella realtà si tratta di un bell'appartamento con un'ampia zona giorno al piano inferiore (nella realtà la camera diventa cucina) e con tutta la zona notte al piano superiore mansardato (tre camere e due bagni). Nelle piante approvate il piano superiore risulta solo "praticabile", ma dietro la criptica descrizione di "soffitta accessibile, ma non abitabile" si nascondono spazi mansardati con tetto curvo molto gradevoli, piacevoli e dotati di tutti i confort. Cerco quindi di informarmi meglio per evitare di incorrere in errori in fase di acquisto che potrebbero costarmi cari. L'agenzia mi dice che tutti i duplex all'ultimo piano sono così, che non mi devo preoccupare, sono locali che effettivamente possono essere utilizzati come vivibili e abitabili a tutti gli effetti, ma che, dal punto di vista formale e legale, sono qualificati come locali solo accessibili. In effetti, continuo la mia ricerca e verifico in prima persona che ha ragione l'agente immobiliare: se voglio un appartamento all'ultimo piano non ho alternative. Mi adeguo e decido di procedere con l'acquisto. Nel frattempo l'acquirente del mio appartamento è andato in banca per poter ottenere un mutuo. Il perito della banca viene a vedere l'appartamento ma, dopo qualche giorno, mi dice che c'è un problema con la banca. Fanno difficoltà a erogargli il mutuo perchè l'appartamento che il perito è venuto a vedere è un po' diverso da quello approvato: una finestra è una porta e tutto l'edificio è spostato di circa 70 cm rispetto al progetto approvato. Gli dico che non saprei proprio come fare perchè l'appartamento io l'ho acquistato così, è stato costruito negli anni settanta. Poi sì, prima di entrare, ho fatto dei lavori di manutenzione straordinaria, ma non ho modificato nulla. Così vado in comune ed effettivamente le differenze segnalate dal perito ci sono. Deco assolutamente regolarizzarle altrimenti la banca non concede il mutuo e, senza il prestito, il nuovo potenziale acquirente non può acquistarlo. Anche il notaio non può fare il rogito perchè nell'atto si deve dichiarare la conformità dell'appartamento invece ci sono quelle differenze differenze delle quali io non ne sapevo nulla (nè il venditore di allora, nè l'agenzia immobiliare e neppure il notaio mi hanno avvertito!). Per fortuna in comune mi indicano il modo per sistemare la cosa, presento la pratica e mi dicono che, comunque, sono fortunata perchè le differenze non sono sostanziali e sanabili. Così, seppure con un certo ritardo

rispetto al programma originario, andiamo dal notaio, vendo il mio appartamento e acquisto quello nuovo. Una storia a lieto fine: ho venduto un appartamento un po' diverso da quello indicato nel progetto e ho comprato un duplex in cui la soffitta (solo accessibile e praticabile!!!) è il luogo in cui dormiamo, studiamo, ascoltiamo musica, insomma viviamo.

Perchè racconto tutto questo? Per spiegare a cosa possono servire le recentissime leggi regionali approvate a fine anno. Quelle che qui ci interessano sono due.

La prima è quella che consente di regolarizzare le parziali difformità realizzate prima del 1977: entro parametri precisi indicati dalla legge, le diversità tra le nostre abitazioni e i progetti relativi, se risalenti a prima del 1977, possono finalmente essere sistemate. Così possiamo venderle senza trovarci di fronte ad amare sorprese di periti, mutui non concessi, rogiti che saltano, ecc. ecc.

La seconda novità legislativa, mi consentirà finalmente di sistemare questo spazio sottotetto così accogliente e vivibile e far corrispondere la realtà con il progetto, descrivendo come camere le camere effettive e i bagni come tali, evitando così che il progetto rappresentare una trasfigurazione della realtà.

Era ora che qualcuno ci pensasse!

27 dicembre 2019

Arch. Fiorenza Dal Zotto