

Le principali misure in edilizia previste dal dl 133/2014. Tempi accelerati per i permessi

Semplificazioni e oneri ridotti spingono sulle ristrutturazioni

Pagina a cura
di ANTONIO CICCIA

Spinta per manutenzioni e ristrutturazioni, con mano leggera sugli oneri edilizi. Mentre sul piano delle procedure si accelerano i tempi del permesso di costruire, la cui versione convenzionata fa il suo esordio nel Testo unico per l'edilizia (dpr 380/2001), accanto ai permessi in deroga per le ristrutturazioni delle aree industriali dismesse; si manda in soffitta la Dia e la Comunicazione di inizio lavori è valida anche per gli aggiornamenti catastali. Spinta anche a fare le opere di urbanizzazioni, che si cerca di accollare al privato (come per le trasformazioni urbane complesse).

Le novità per l'edilizia sono tante: accorpamenti e frazionamenti degradati a interventi di manutenzione straordinaria, la conservazione elevata a categoria autonoma, emancipazione della proroga dei permessi dalle strettoie del Testo unico per l'edilizia.

Il disegno è muovere l'economia e riqualificare il territorio con meno burocrazie. Con questo spirito il decreto Sbocca Italia n. 133/2014 (si veda *Italia Oggi* del 2 settembre 2014) dedica l'articolo 17 alle semplificazioni in edilizia, soffermandosi sulla necessità di sburocratizzare alcuni passaggi e di creare ancora una volta occasioni per rivitalizzare il mercato.

Opere interne semplificate. Va nel senso della sburocratizzazione l'espansione del concetto di manutenzione straordinaria, che si affranca dalla necessità di rispettare volumi e superfici, bastando il rispetto della volumetria complessiva. Fermo l'ingombro dell'edificio, accorpamento o frazionamenti di unità

vengono, dunque, declassati a manutenzioni straordinarie, con esclusione della necessità del permesso di costruire e benefici anche sul versante degli oneri dovuti al comune. La modifica del concetto trascina il rimodellamento delle disposizioni sui casi in cui è necessario il permesso di costruire e, a cascata, fa ampliare lo spazio d'azione dell'attività edilizia libera, realizzabile previa una semplice comunicazione di inizio lavori (Cil). Non decisiva, ma apprezzabile, poi la pratica di accatastamento d'ufficio, utilizzando la stessa Cil. In dettaglio rientrano nel concetto di manutenzione straordinaria anche il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari e la variazione del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva e si mantenga l'originaria destinazione di uso. Per questi interventi il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, salvo che riguardino le parti strutturali dell'edificio, potranno essere eseguiti previa comunicazione dell'inizio lavori, anche per via telematica, all'amministrazione comunale.

La Cil deve essere asseverata da un tecnico abilitato, che attesta la conformità al piano regolatore e ai regolamenti edilizi. La comunicazione contiene i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. Quindi ci vuole l'asseverazione, ma non ci vuole la relazione tecnica e gli elaborati progettuali.

Le modalità semplificate di trasmissione della Cil riguardano anche le modifiche inter-

ne dei fabbricati d'impresa e le modifiche alla destinazione d'uso dei locali adibiti all'esercizio dell'impresa (salvo parti strutturali). La Cil diventa valida anche ai fini catastali, modificando la previgente disposizione che poneva a carico del privato di provvedere alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Sarà il comune che deve provvede all'inoltro all'Agenzia delle entrate.

Interventi di conservazione. Un'alternativa all'esproprio. Il decreto prevede che i comuni possano favorire la riqualificazione delle aree in cui si trovano gli edifici esistenti non più compatibili con il piano regolatore. È un'alternativa all'esproprio perché l'amministrazione potrà trovare forme di compensazione. Nelle more dell'attuazione del piano il proprietario può eseguire tutti gli interventi conservativi, a eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive e improrogabili ragioni di ordine statico o igienico sanitario.

Permesso. Il procedimento del rilascio del permesso di costruire viene velocizzato: i termini dei rilasci non sono più raddoppiati sempre nei centri più grandi (oltre i 100 mila abitanti), ma solo per progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento. E il titolo mantiene l'efficacia più a lungo. Si prevede, infatti, la proroga del permesso di costruire secondo valutazioni discrezionali: dà maggiore tempo alle imprese per la realizzazione dei progetti. Non occorre, poi, chiedere un nuovo permesso se il precedente è scaduto a causa di provvedimenti giudiziari o iniziative dell'amministrazione: i ritardi nella fase esecutiva non imputabili al privato non comporta-

no la scadenza del titolo.

Permessi in deroga. Meno burocrazia, ma anche impulso al mercato dovrebbe arrivare dal permesso di costruire in deroga per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica attuati anche in aree industriali dismesse: la deroga potrà riguardare anche i mutamenti di destinazione di uso. L'intervento è finalizzato a incentivare la riqualificazione e il rinnovo urbano, anche per contenere il consumo del suolo. Basta che il consiglio comunale dia il via libera.

La parola d'ordine è fare le urbanizzazioni. Così è vero che il comune, per esempio, non incassa oneri per gli interventi compresi in strumenti di pianificazione attuativa comunque denominati, ma è anche vero che sarà la convenzione con il privato a prevedere a carico di quest'ultimo le opere di urbanizzazione e infrastrutturali necessarie. Sulla stessa lunghezza d'onda l'alleggerimento degli oneri per le ristrutturazioni e gli interventi sull'esistente e anche il permesso di costruire convenzionato. Con il ricorso al permesso convenzionato, poi, si prevede che le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte dal privato, sotto il controllo del comune, con una modalità semplificata: con la convenzione si devono regolare utilizzo di cubature, caratteristiche degli interventi e realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

Identico discorso per le trasformazioni urbane complesse, per le quali si può prevedere l'assoggettamento al solo costo di costruzione, mentre le opere di urbanizzazione sono direttamente messe in carico all'operatore privato che ne resta proprietario.

— © Riproduzione riservata —

Gli obiettivi

- Semplificare le procedure edilizie
- Ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese
- Assicurare processi di sviluppo sostenibile
- Recupero del patrimonio edilizio esistente
- Riduzione del consumo di suolo

La manutenzione straordinaria allargata

Frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti ...	variazione delle superfici delle singole unità immobiliari
	variazione del carico urbanistico
A condizione che ...	non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici
	si mantenga l'originaria destinazione d'uso

Meno vincoli ai mutamenti di destinazione

Il decreto legge Sblocca Italia (n. 133/2014) introduce l'articolo 23-ter al Testo unico per l'edilizia (dpr 380/2001) e individua quattro categorie di destinazione urbanistica. Solo il passaggio da una categoria all'altra è mutamento di destinazione d'uso, mentre i cambi di uso all'interno della medesima categoria sono dequalificati. Questo salvo che le regioni stabiliscano diversamente. L'articolo 23-ter del Testo unico per l'edilizia individua quattro classi: a) residenziale e turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.

La norma stabilisce che per la legge nazionale costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, anche se non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati a una diversa categoria funzionale. Il mutamento di destinazione di uso può essere con o senza opere. Nel secondo caso si parla di mutamento funzionale di destinazione di uso; nel primo caso si parla di mutamento strutturale di destinazione di uso. Questo significa che il passaggio da destinazione residenziale a

direzionale è mutamento di destinazione di uso (perché si passa da una categoria a una diversa); mentre il passaggio dalla destinazione direzionale a quella produttiva o dalla turistica a residenziale non è mutamento di destinazione di uso rilevante ai fini della legislazione edilizia. Quanto alla identificazione delle categorie, comunque, prevale la legge regionale. La norma si spinge a disposizioni di dettaglio. In particolare la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare va determinata prendendo quella prevalente in termini di superficie utile: in caso di unità con uso promiscuo (casa e ufficio) prevale quella che occupa più superficie ed è questa categoria quella che deve essere presa in esame per valutare cambi d'uso. L'articolo 23-ter si chiude con una norma di carattere generale e cioè che il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito. Anche qui, però, la legislazione regionale potrebbe disporre diversamente e in quel caso prevale sulla legge nazionale. Lo stesso va detto per i piani regolatori e in generale per gli strumenti urbanistici comunali, che possono vietare il mutamento di destinazione di uso anche all'interno della medesima categoria.

