

Eliminati i vincoli burocratici per le ristrutturazioni e per richiedere l'agibilità al comune

Edilizia, meno lacci e lacciuoli

Pagina a cura
DI ANTONIO CICCIA

Meno vincoli burocratici per le ristrutturazioni e per richiedere l'agibilità al comune. Questo significa avere più margine di azione per interventi edilizi sull'esistente e vendite più veloci degli appartamenti finiti. Il decreto del Fare ritocca il Testo unico per l'edilizia (dpr 380/2001) con novità favorevoli per le imprese. Tra cui anche l'attribuzione alla p.a. del compito di recuperare i pareri necessari per le segnalazioni certificate di inizio attività (Scia) e di comunicazione per l'attività edilizia libera. Vediamo dunque le disposizioni in materia di costruzioni.

Pareri a cura dello sportello unico. Viene attribuito allo Sportello unico per l'edilizia il compito di acquisire i pareri anche prima della presentazione della Scia. La norma cambia nel senso che viene esteso a tutti i titoli edilizi la possibilità di delegare all'amministrazione le incombenze burocratiche di reperimento dei nulla osta.

Il Testo unico per l'edilizia non disciplina l'acquisizione, da parte dello Sportello unico per l'edilizia (Sue), degli atti di assenso presupposti all'inizio dei lavori nel caso in cui l'intervento edilizio sia soggetto

alla presentazione della comunicazione di inizio lavori di attività edilizia libera o della Scia edilizia. Il decreto estende la disciplina prevista oggi solo per il permesso di costruire.

Il provvedimento, infatti, dispone che l'interessato possa, prima di presentare la comunicazione o la Scia, richiedere allo Sportello unico l'acquisizione di tutti gli atti di assenso necessari per l'intervento edilizio. Lo Sportello si deve attivare, come nel caso di richiesta di permesso di costruire: se non sono rilasciati gli atti di assenso delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, il responsabile dello Sportello unico indice la conferenza di servizi per acquisirli.

Se, poi, l'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso è contestuale alla segnalazione certificata di inizio attività, l'interessato potrà dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello unico dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi. Le novità si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori per l'attività edilizia libera, qualora siano necessari atti di assenso per la realizzazione dell'intervento edilizio. Peraltro nei centri storici per gli interventi o le varianti a permessi di costruire ai quali

è applicabile la segnalazione certificata d'inizio attività con modifiche della sagoma rispetto all'edificio preesistente o già assentito, i lavori non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi venti giorni dalla data di presentazione della segnalazione.

La delega alla p.a. di acquisire i pareri alleggerirà gli oneri amministrativi per le imprese.

Termine lavori. Il decreto allunga di due anni i termini di inizio e ultimazione dei lavori autorizzati con permesso di costruire, Dia o Scia alla data di entrata in vigore della norma. Il termine iniziale per l'avvio dei lavori autorizzati con permesso di costruire è di un anno dal rilascio del permesso, mentre, per ultimare l'opera, il termine è fissato a tre anni dall'inizio dei lavori. I lavori avviati dopo la presentazione di Dia o Scia edilizia devono essere anch'essi ultimati entro tre anni. Questi termini si allungano di un biennio, previa comunicazione del soggetto interessato. Poiché la proroga è automatica, il decreto consente di proseguire nei lavori senza necessità di passare dall'ufficio tecnico comunale. Le imprese, quindi, risparmiano il tempo e il costo di una pratica edilizia.

Senza contare che la proroga di legge impedisce di accertare abusi edilizi per gli interventi realizzati dopo la scadenza del termine iniziale.

Ricostruzione e ristrutturazione edilizia. Per il Testo unico dell'edilizia costituiscono «interventi di ristrutturazione edilizia» anche gli interventi che consistono «nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente». Il decreto elimina il requisito della medesima sagoma e, quindi, sono ristrutturazioni edilizie anche gli interventi di ricostruzione di un edificio con il medesimo volume dell'edificio demolito, ma anche con sagoma diversa dal precedente. Costituiscono, quindi, ristrutturazione gli interventi edilizi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Conseguenza della modifica è che la modifica della sagoma non è rilevante ai fini della individuazione del permesso di costruire come titolo abilitativo necessario (eliminazione del riferimento contenuto nell'articolo 10, comma 1, lettera c) del Testo unico per l'edilizia).

Con una eccezione. Con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

© Riproduzione riservata



Certificato anche per le singole unità

Il decreto modifica la disciplina del certificato di agibilità, consentendone la richiesta anche per singoli edifici o singole porzioni di uno stesso stabile. Questo a condizione che le unità siano funzionalmente autonome, e sempre che siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione. L'agibilità parziale potrà essere richiesta anche per singole unità immobiliari. Nei casi di rilascio del certificato di agibilità parziale prima della scadenza del termine entro il quale l'opera deve essere completata, lo stesso è prorogato per una sola volta di tre anni. Viene, inoltre, individuato un procedimento alternativo alla richiesta di agibilità. Se l'interessato non propone domanda deve presentare la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità e allegare la richiesta di accatastamento dell'edificio e la dichiarazione dell'impresa installatrice di conformità degli impianti.

Attività edilizia libera. Una dichiarazione in meno per la comunicazione di inizio lavori. Il Testo unico per l'edilizia prevede per l'attività edilizia libera l'invio di una comunicazione dell'inizio dei lavori, a cui deve essere allegata una relazione asseverata firmata da un tecnico abilitato, che dichiara di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente. Il decreto dispone di eliminare tale dichiarazione da parte del tecnico abilitato.

Vincoli ambientali. Si passa dal silenzio-rifiuto al silenzio-rigetto, immediatamente impugnabile. Secondo il Testo unico per l'edilizia (dpr 380/2001), nel caso in cui manchi un atto di assenso per vincolo ambientale, paesaggistico e culturale, si viene a formare il silenzio rifiuto. Il dl modifica il procedimento in caso di immobili vincolati. Se l'assenso dell'autorità preposta al vincolo è favorevole, il comune sarà tenuto a concludere il procedimento di rilascio del permesso di costruire con un provvedimento espresso e motivato. Se l'atto di assenso viene negato, decorso il termine per il rilascio del permesso di costruire, questo si intenderà respinto.

Tutte le novità

Che cosa	Vecchio	Nuovo	Che cosa cambia per le imprese
Pareri	Acquisiti d'ufficio per il permesso di costruire	Allo Sportello unico per l'edilizia il compito di acquisire i pareri anche per la Scia	Meno incombenze burocratiche per il reperimento dei nulla osta
Termine inizio e fine lavori	Un anno per iniziare e tre per finire	Proroga di due anni	Consentito di proseguire nei lavori senza necessità di una nuova pratica edilizia
Ristrutturazione	In caso di demolizione e ricostruzione necessario rispettare la sagoma iniziale	È ristrutturazione leggera anche la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma (tranne immobili vincolati)	Semplificati i titoli edilizi (anche la Scia). Possibilità di adattare meglio l'edificazione alle esigenze del mercato e di corrispondere alle richieste dei committenti
Agibilità parziale di edifici e di unità immobiliari	Procedimento per l'intero edificio	Anche per singoli edifici o singole porzioni di uno stesso stabile o per singole unità immobiliari	Più garanzie al compratore. Agevolato il mercato immobiliare
Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera	Obbligatorio allegare una relazione asseverata firmata da un tecnico abilitato, che dichiara di non avere rapporti di dipendenza né con l'impresa né con il committente	Eliminata la dichiarazione di indipendenza da parte del tecnico abilitato	Rimosso rimuovere l'obbligo di assumere un tecnico indipendente
Vincoli ambientali	Silenzio rifiuto	Silenzio rigetto	Possibilità di ricorso immediato al Tar. Maggiore tutela