

Novità anche su beni vincolati e agibilità

# Edilizia privata, sagoma «libera» e proroga titoli

## LE MISURE CHIAVE

- **Sagoma «libera».** La demolizione e ricostruzione rientra nella ristrutturazione edilizia «leggera», assentibile con Scia anziché permesso, anche se non si rispetta la sagoma originaria (purché sempre non si superi il volume). Sulle zone A l'applicazione è decisa dai Comuni
- **Cil, niente terzietà.** Nella comunicazione inizio lavori rimosso l'obbligo di terzietà del progettista
- **Proroga permessi.** Spostati automaticamente di due anni i termini per avvio e fine lavori nei titoli già rilasciati
- **Agibilità parziale.** Possibile chiederla per singoli edifici (su costruzioni a schiera) o parti della costruzione
- **Beni vincolati.** Dal silenzio-rifiuto al diniego espresso
- **Autorizzazione paesistica.** Vale finché durano i lavori

**È** senza dubbio la «**liberalizzazione della sagoma**» (art. 30 c. 1 Dl 69) la misura potenzialmente più incisiva del pacchetto edilizia privata del decreto Fare. E anche una delle più discusse, visto che si è subito attirata le critiche dell'Inu e anche del sottosegretario ai Beni culturali, Ilaria Borletti Buitoni (Scelta Civica).

Modificando il testo unico edilizia, infatti, si elimina il vincolo del rispetto della sagoma originaria nella fattispecie della demolizione e ricostruzione rientrante nella ristrutturazione edilizia leggera, soggetta cioè solo a Scia, e non a permesso. Di conseguenza, si possono realizzare con semplice Scia interventi di demolizione e ricostruzione con rispetto del solo tetto volumetrico (non

superiore a quello dell'edificio demolito) e non di sagoma. I critici lamentano il rischio di un'edilizia che sfuggirebbe al controllo pubblico, ad esempio capannoni industriali dismessi trasformati in edifici molto più alti, concentrando la volumetria in altezza. Resta tuttavia il vincolo del rispetto del Prg, dunque si può fare, come altezze e destinazioni, solo quello che ammette il piano regolatore. Però tutto è più semplice, perché non serve la lunga trafila del permesso di costruire ma basta una Scia asseverata dal progettista, e si può partire. Inoltre nel passaggio alla Camera è stato inserito il potere-obbligo dei Comuni di decidere se e quali aree, all'interno delle Zone A, escludere dall'applicazione della norma.

Importante per i costruttori anche la norma dell'articolo 30 c. 3, che stabilisce una **proroga automatica di due anni, per tutti i titoli edilizi già rilasciati** o comunque formati prima dell'entrata in vigore del decreto legge (fino al 20 giugno 2013, dunque), sia del termine di inizio che di fine lavori. Vista la crisi sono molti, promotori-costruttori, società immobiliari e piccoli proprietari, i titolari di Scia o permesso che hanno sospeso o rallentato l'avvio dei lavori; con questa norma sarà possibile proseguire con due anni di tempo in più, senza dover richiedere i titoli, e nel caso ripagare progettisti e oneri al Comune.

Interessante semplificazione anche la possibilità, per il titolare di permesso di costruire, di chiedere l'**agibilità parziale** di singoli edifici o di singole porzioni della nuova costruzione, purché funzionalmente autonomi e purché siano già state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento e anche (novità Camera) completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

Per gli **immobili soggetti a vincolo** si passa da un regime in cui il parere non favorevole dell'amministrazione preposta a tutela faceva scattare il silenzio-rifiuto, a uno in cui c'è l'obbligo per il Comune di emanare comunque un provvedimento espresso, un cosiddetto silenzio-diniego, che dovrebbe dare più certezze all'interessato ed è direttamente impugnabile.

Positivo per operatori e proprietari la norma che **proroga la validità dell'autorizzazione paesaggistica** «per tutta la durata dei lavori». ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

