



Casa

PERMESSI EDILIZI
 Per quasi tutte le opere
 basta l'autocertificazione
 con il visto del progettista

Alessandro Arona ▶ pagina 34



Asseverazione

● In edilizia il "permesso" vero e proprio del Comune è ormai previsto - e si chiama «permesso di costruire» - solo per le nuove costruzioni, gli ampliamenti di volume e per le ristrutturazioni "pesanti", cioè quelle che comportino aumenti di volume o modifiche di sagoma. In tutti gli altri casi bastano Cila o Scia, cioè autocertificazioni di conformità edilizio-urbanistica asseverate e firmate da un tecnico abilitato. Il progettista verifica cioè - e attesta sotto la sua responsabilità - che le opere previste rispettino leggi e norme urbanistiche.

Permessi edilizi

Autocertificazione con visto del progettista per quasi tutte le opere

PAGINA A CURA DI
Alessandro Arona

Quali interventi edilizi, sulla propria abitazione o nell'edificio condominiale, possono essere realizzati con semplice autocertificazione? Ormai quasi tutti (salvo le nuove costruzioni), dopo le novità legislative introdotte tra il 2011 e la fine del 2014. Infatti, per decenni tutte le attività edilizie sono state soggette a "provvedimento espresso" (bisognava cioè chiedere al Comune la concessione o l'autorizzazione edilizia e aspettare - a volte mesi - che arrivasse l'ok). A partire dal 1996, con l'introduzione della Dia (Denuncia di inizio attività) e poi via via in modo sempre più ampio, le attività edi-

lizie sono diventate possibili con "autocertificazione". Tra gli ultimi importanti interventi inseriti in questo regime "fai date" (si veda qui sotto il box su Cila e Scia), le demolizioni e ricostruzioni anche con modifiche di sagoma (Dl 69/2013) e i frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliari (Dl 133/2014, si veda il box).

Novità positive anche dalla legge sulla pubblica amministrazione approvata il 4 agosto (si veda il box qui sotto): limiti ai poteri della Pa di intervenire una volta presentata la Scia o scattato il silenzio-assenso sul permesso edilizio, e silenzio-assenso in caso di mancato parere di Soprintendenze o altri enti di tutela.

Certo, l'autocertificazione in edilizia non è semplice come per i

dati anagrafici: serve infatti - oltre al progetto nei casi più complessi - una "asseverazione" da parte di un tecnico abilitato, un documento cioè in cui l'architetto, l'ingegnere o il geometra, una volta verificate le normative statali, regionali e comunali e le previsioni urbanistiche comunali, dichiara che l'intervento previsto è ad esse conformi.

Serve naturalmente un po' di tempo per preparare queste carte, e bisogna pagare l'attività del progettista, ma una volta presentate al Comune la Cila o la Scia i lavori possono cominciare subito, senza restare appesi alle lentezze degli uffici.

Cosa resta invece ancora soggetto al "permesso edilizio"? Innanzitutto le "nuove costruzio-

ni", singoli edifici in zone dove il piano regolatore ammette l'intervento diretto (senza piano urbanistico), e anche gli "ampliamenti di volume" di edifici esistenti. Ma ci sono a questo secondo caso alcune importanti e positive eccezioni (si veda il box sui permessi).

Sono inoltre soggette all'ok del Comune le ristrutturazioni edilizie "pesanti", cioè le trasformazioni radicali degli edifici esistenti che comportino modifiche dei volumi e dei prospetti, e nel caso dei centri storici anche quando c'è modifica di destinazione d'uso.

In tutti gli altri casi basta la Scia, anche per le ristrutturazioni edilizie rilevanti con cambio d'uso (sempreché ammesso dai Prg) o le demolizioni e ricostruzioni senza aumento di volume e anche con modifiche alla sagoma.

INTERVENTI LEGGERI: CIL, CILA E SCIA

Strada rapida per box auto, opere interne e ristrutturazioni

Interventi liberi, opere con comunicazione semplice (Cil) "asseverata" (Cila), interventi con Scia: ecco la mappa.

Interventi liberi. Si possono fare in totale libertà, senza comunicare nulla a nessuno, gli interventi di manutenzione ordinaria. Cioè le tinteggiature interne, le sostituzioni (senza innovazioni) di pavimenti, sanitari o impianti, le tinteggiature delle facciate (sempre senza modifiche, anche di colore) se le impalcature non servono o non occupano suolo pubblico. Liberi anche gli interventi di eliminazione di barriere architettoniche (purché non si alteri la sagoma dell'edificio).

Cil (comunicazione di inizio lavori). Serve invece una Cil, secondo moduli predefiniti dai Comuni (si veda il box a destra) e cioè una comunicazione senza assistenza del progettista abilitato, per opere destinate a soddisfare esigenze contingenti o temporanee, per la pavimentazione di spazi esterni (anche aree di sosta scoperte), per l'installazione di pannelli solari (termici e fotovoltaici), per la realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro e per gli elementi di arredo delle aree pertinenziali.

Cila (comunicazione asseverata). Come nel caso precedente, una volta presentata la comunicazione al Comune si possono avviare i lavori. In questo caso serve però una asseverazione tecnica da parte di geometra, architetto, ingegnere. Serve la Cila per le manutenzioni straordinarie, cioè le trasformazioni di parti anche importanti degli edifici, purché però non cambi la volumetria complessiva degli edifici, non

cambi la destinazione d'uso e non vengano interessate parti strutturali dell'edificio. Sono possibili anche frazionamenti o accorpamenti di immobili (si veda qui sotto). Il progettista, oltre a dover attestare la conformità delle opere previste alle prescrizioni edilizio-urbanistiche di leggi e norme comunali, deve appunto attestare che non vengono toccate parti strutturali.

Scia (Segnalazione certificata di inizio attività). Con poche modifiche nominalistiche e di moduli, la Scia equivale di fatto alla Cila: serve l'asseverazione del tecnico abilitato, non si paga nulla al Comune, si deve indicare il nome dell'impresa edilizia che realizza i lavori, si parte subito (salva la facoltà dell'amministrazione, entro 30 giorni, di bloccare i lavori per mancanza dei presupposti tecnico-giuridici). Con la Scia si possono fare le manutenzioni straordinarie con interessamento delle parti strutturali, i restauri e risanamenti conservativi, le ristrutturazioni edilizie "leggere", comprese anche le demolizioni e ricostruzioni senza rispetto della precedente sagoma dell'edificio, purché non si modificano le volumetrie originarie o i prospetti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CAMBI D'USO

Le novità dello Sblocca Italia Il Dl 133/2014 ha (almeno in teoria) reso più facili i cambi di destinazione d'uso degli immobili, rendendoli in via generale sempre possibili se all'interno di categorie: ad esempio da produttivo a direzionale, da residenziale privato a case per anziani. Tuttavia la norma del Testo unico modificata rinvia alle legislazioni regionali, per cui di fatto esistono 21 regole diverse in materia di cambi d'uso

PERMESSO DI COSTRUIRE

Nulla osta per nuovi edifici e ampliamenti

Secondo le regole generali contenute nel testo unico edilizia (Dpr 380/2001, articolo 10), serve il «permesso di costruire» (rilasciato dal Comune) per realizzare: 1) gli interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" (che comportino cioè modifiche anche a volumi o prospetti dell'edificio originario, e anche solo cambi d'uso per gli edifici nei centri storici); 2) per le "nuove costruzioni", compresi "gli ampliamenti"; 3) le "ristrutturazioni urbanistiche" (che sono vere e proprie trasformazioni di isolati urbani, opere cioè che vanno ben oltre i "lavori in casa propria").

Ampliamenti con Scia. Gli ampliamenti sono in pratica le sopraelevazioni di edifici, le coperture di terrazzi, gli allargamenti in orizzontale (ad esempio di villette) o comunque le ristrutturazioni che aumentano le cubature totali. La regola generale è che serve il "permesso". Ma ci sono importanti (e positive) eccezioni.

Basta infatti la Scia per gli ampliamenti fino al 20% dei volumi pertinenziali (ad esempio edifici per gli attrezzi o simili) e soprattutto per i box auto pertinenziali, fuori terra o interrati. Inoltre, nel quadro delle misure speciali dei "Piani casi", gli aumenti premiali di volume degli edifici in deroga ai Prg introdotti dal 2009 e in vigore ancora in quasi tutte le Regioni (non però in Lombardia ed Emilia Romagna), la maggior parte delle leggi regionali hanno previsto che questi ampliamenti si possano fare con semplice Scia.

Varianti con Scia. Grazie al

decreto Sblocca Italia (Dl 133/2014), in caso di modifiche al progetto "in corso d'opera" non serve più fermarsi e richiedere un permesso di costruire-bis, ma basta la Scia asseverata dal tecnico. Questo purché si tratti di varianti non "essenziali", che cioè non modifichino volumi, destinazioni d'uso e localizzazioni rispetto al progetto iniziale.

Cosa si paga. Gli oneri di urbanizzazione e il contributo per il costo di costruzione si devono pagare al Comune solo per gli interventi soggetti a permesso. Il "quantum" dipende dal valore dell'intervento, ma anche da complesse regole regionali e comunali. Molti Comuni tendono a premiare, con sconti sugli oneri, gli interventi che migliorano le prestazioni energetiche degli edifici, e le ristrutturazioni (anche radicali) rispetto alle nuove costruzioni.

Tempi e silenzio-assenso. Lo Sblocca Italia ha ridotto da 150 a 90 giorni, anche per le città con oltre 100mila abitanti, il termine entro il quale il Comune deve rilasciare (o respingere con motivazione) il permesso edilizio. Se non lo fa scatta il silenzio-assenso. In alternativa l'interessato può chiedere la nomina di un commissario ad acta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE ECCEZIONI

Ampliamenti con Scia

La regola generale è che nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni con cambi di volume o sagoma sono soggetti al rilascio del permesso edilizio. Basta però la Scia per gli ampliamenti fino al 20% degli edifici pertinenziali, per la realizzazione di box auto pertinenziale (fuori terra o interrati), per gli ampliamenti premiali delle abitazioni in deroga ai Prg in base al "Piano casa" (in quasi tutte le leggi regionali)

OPERE INTERNE

Frazionare e accorpare immobili ora è più semplice

■ L'ultima rilevante modifica al regime dei titoli edilizi è arrivata dal Dl Sblocca Italia (133/2014), convertito in legge dal 12 novembre scorso. Le opere interne che comportano il frazionamento o l'accorpamento di appartamenti, o comunque modifiche delle superfici delle singole unità immobiliari, fino ad allora erano ristrutturazioni edilizie "pesanti", soggette a permesso di costruire e al pagamento degli oneri.

Ora invece tali interventi sono stati "declassati" a manutenzione straordinaria (purché non vengano interessate le parti strutturali dell'edificio e non venga modificata la volumetria complessiva e la destinazione d'uso) e dunque possono essere fatti con semplice comunicazione asseverata (Cila) e senza pagamento di oneri (salvo il caso in cui vi sia aumento di carico urbanistico e anche di superficie calpestabile, una norma che ha lasciato un ampio margine di incertezza).

Frazionamenti e accorpamenti sono interventi molto "gettonati". I frazionamenti, spesso su edifici non recenti, dove le metrature degli appartamenti erano generose, si utilizzano per aumentare il valore dell'unità vendendo o affittando il nuovo appartamento. L'accorpamento può invece essere utile, in caso di due immobili con lo stesso proprietario, per pagare meno tasse, in quanto sarà tutto classificabile come prima casa.

Cambia anche il regime sanzionatorio: il frazionamento abusivo non è più un reato penale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE ULTIME NOVITÀ

Legge Pa, più certezze su autotutela e beni vincolati

■ La legge delega per la riforma della pubblica amministrazione, approvata in via definitiva nei giorni scorsi, contiene due norme di immediata applicazione che portano rilevanti novità in materia edilizia.

Silenzio-assenso nei pareri tra Pa. Quando per emanare un provvedimento un ente pubblico deve chiedere un'autorizzazione, parere o nulla osta a un'altra amministrazione, per la prima volta si stabilisce che quest'ultima lo deve rilasciare in 30 giorni, prorogabili al massimo a 60 per esigenze istruttorie o richieste di modifica; poi scatta il silenzio-assenso. Questo ha impatto sul procedimento per il permesso di costruire, che spesso si impantana per la mancata collaborazione di enti terzi come Asl, Vigili del fuoco, Soprintendenze.

L'altra grande novità è che questo termine perentorio, pena il silenzio-assenso, si applica anche ai pareri resi dalle amministrazioni preposte a tutela, tra cui le Soprintendenze per i beni soggetti a vincolo paesistico o storico-artistico (in questo caso però il termine è di 90 giorni).

Limiti all'autotutela. Anche qui la norma è generale, stabilisce che per tutti i provvedimenti amministrativi il potere della Pa di annullare l'atto può essere esercitato solo entro 180 giorni (prima si parlava di «termine ragionevole»). Questo dà forza e certezza alle opere edilizie fatte con Scia, che appunto dopo sei mesi non possono più essere contestate. Questo dovrebbe valere anche nei casi di silenzio-assenso sul permesso di costruire.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

STATO-REGIONI

Moduli-tipo operativi, regolamento unico in vista

■ Uno dei principali problemi dell'edilizia privata in Italia, che spesso manda a monte anche le innovazioni varate a livello nazionale, è l'accavallarsi caotico di norme statali, regionali e comunali. Sulla materia, in base all'articolo 117 della Costituzione, la competenza è "concorrente" tra Stato e Regioni, e poi ci sono i Comuni con le norme dei piani regolatori e i regolamenti edilizi. Una vera babele, che spesso rende una "repubblica a sé" ogni singolo Comune, addirittura ogni singola Circolazione nelle grandi città. Tant'è che quasi sempre i progettisti non si azzardano a firmare "al buio" Scia e Cila, e preferiscono sempre parlare prima con i dirigenti dello Sportello unico per capire quale interpretazione diano di leggi e regolamenti.

Per cercare di mettere un freno a questa babele, il Governo punta, nella riforma costituzionale, ad assegnare un ruolo prevalente alle leggi statali, e nel frattempo punta su moduli e regolamenti tipo. Gli **schemi tipo per i moduli** con cui chiedere Cila, Scia, permesso di costruire e super-Dia sono stati definiti da Palazzo Chigi e approvati in Conferenza Stato-Regioni nel corso degli ultimi 12 mesi, e ora tutti i Comuni d'Italia dovrebbero utilizzarli. Non è però una rivoluzione, sia perché sono stati uniformati i "moduli", non le discipline, sia perché comunque le Regioni hanno adattato i moduli alle loro leggi.

Più sostanziosa potrebbe essere invece la novità del "regolamento edilizio tipo", a cui sta lavorando da mesi una commissione tecnica Stato-Regioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domande & Risposte
<http://www.edilizialetterario.it/sole24ore.com>

Frazionamento e cambio catastale

• **La legge Sblocca Italia dice che in caso di frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliari la Cila (comunicazione certificata) vale come richiesta di variazione catastale, senza fare la richiesta al Catasto. Ma il mio Comune si rifiuta di applicarla. Perché?**
 Questa norma è di fatto inapplicata in tutta Italia, perché scritta male e inattuabile. La Cila presentata al Comune non contiene tutti i documenti tecnici che sono invece necessari per la richiesta di variazione catastale, dunque non basta al Comune "girare" la Cila all'agenzia delle Entrate per risolvere il problema. D'altra parte gli uffici catastali dell'Agenzia hanno molto semplificato le procedure di compilazione dei moduli Docfa, tramite piattaforma on line. Sono gli stessi geometri a dire che è molto più semplice fare il Docfa on line piuttosto che affidare ai Comuni compiti che non sanno fare.

Titoli edilizi e bonus fiscali

• **Con quale titolo edilizio si ha diritto ai bonus fiscali per il recupero (36%, ora 50%)?**
 Non sono agevolabili le manutenzioni ordinarie, dunque quelle in edilizia libera (salvo le parti comuni dei condomini), mentre lo sono tutte quelle con Cila e Scia, e anche le ristrutturazioni edilizie pesanti (quelle con cambi di volume o prospetti), che si fanno previo permesso di costruire.

Permesso edilizio in deroga

• **Ho di recente sentito parlare di «permesso di costruire in deroga», di che si tratta?**
 È una norma del Dl Sblocca Italia che ha modificato l'art. 14 del Testo unico edilizia. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si ammette la richiesta di permesso anche in variante alle destinazioni di Prg, ma per l'ok serve una delibera del Consiglio comunale.

LUNEDÌ 10 AGOSTO

Lavoro

Le nuove assunzioni

Quali sono gli incentivi per i contratti a tempo indeterminato firmati ora?

Da quale data è possibile stipulare contratti a tutele crescenti?

Le nuove norme consentono le collaborazioni coordinate e continuative?

