

# Non si pagano più gli oneri per dividere l'appartamento

## Nuovi edifici, obbligatoria la ricarica delle auto elettriche

Ristrutturazioni immobiliari più veloci e con meno costi. In attesa che con la legge di Stabilità il governo confermi anche per i prossimi anni i bonus fiscali sui lavori di manutenzione, il decreto presentato venerdì scorso, e noto per ora solo in bozza poiché ancora in attesa di pubblicazione sulla *Gazzetta ufficiale*, prevede un iter più snello per alcune operazioni di riconversione degli immobili. La norma che appare destinata ad avere il maggiore impatto sui proprietari di casa è la possibilità di effettuare con una semplice comunicazione di inizio lavori «asseverata» da un professionista l'accorpamento di due o più appartamenti in uno o, al contrario, il frazionamento di un immobile grande in due o più unità. L'accorpamento oggi è praticamente obbligatorio in tutti i casi in cui il proprietario abbia diritto su uno degli immobili all'esenzione dell'Imu perché si tratta di abitazione principale. Unendo le unità adiacenti l'esenzione si trasmette a tutto l'appartamento che si viene a realizzare. La suddivisione di unità immobiliari, invece, è un caso che si verifica sempre più frequente sugli immobili di grande dimensione, per riuscire a venderne una parte alleggerendo i costi di gestione.

La bozza del decreto assimila accorpamento e frazionamento alla manutenzione straordinaria (e quindi alla procedura semplificata prevista per questa categoria di opere) alla sola condizione che non vi sia il cambio di destinazione degli immobili: in pratica

non si può realizzare

con iter facilitato l'accorpamento tra una casa e un ufficio o ricavare da un grande ufficio uno studio e una casa.

Le norme urbanistiche attuali prevedono invece che per effettuare accorpamenti e frazionamenti si debba ricorrere al permesso di costruire, che oltre ad avere tempi molto più lunghi consente ai comuni di chiedere gli oneri di costruzione (non previsti per la ma-

nutenzione straordinaria); inoltre con la procedura attuale il comune può effettuare verifiche sulla regolarità delle opere e bloccarle. Con la comunicazione inizio lavori il professionista si assume l'onere di garantire la regolarità del progetto e dopo l'invio i lavori possono iniziare. Anzi la comunicazione può essere inviata anche a lavori in corso o addirittura ultimati, pagando però una sanzione. A Milano per l'invio dopo l'avvio delle opere si pagano 86 euro, a opere finite si sale a 268 euro.

### Il professionista

La presenza di un professionista abilitato (geometra, architetto, ingegnere) è obbligatoria in tutti i casi in cui i lavori da compiere non si configurino come semplici operazioni di manutenzione ordinaria. Il costo dell'intervento del professionista varia in funzione del valore dell'operazione e del contributo che egli dà alla sua realizzazione: può ad esempio occuparsi sola della redazione del progetto e della sua presentazione in comune o seguire anche i lavori e occuparsi del collaudo delle opere. È possibile dare solo cifre indicative sul costo della parcella perché i minimi tariffari dei professionisti sono stati aboliti; per un'operazione del valore di 50mila euro la redazione del progetto può costare orientativamente tra 1.700 e i 2.000 euro mentre seguire in toto i lavori comporta tra i 4.500 e i 5.400 euro; su 100mila euro il costo per il progetto lievita fino a 3.600 euro, quello per l'assistenza su tutte le fasi dei lavori arriva a 9.400.

### Le categorie urbanistiche

Con il nuovo decreto si ridisegna quindi il quadro delle categorie urbanistiche; ne presentiamo un riassunto nella tabella; semplificando i termini della questione si può dire che con manutenzione ordinaria (nessun permesso da richiedere) si intendono tutte le operazioni che non incidono sull'aspetto esterno dell'immobile e che non modificano la pianta dell'inter-

no: le operazioni ordinarie però (con l'eccezione dell'abbattimento delle barriere architettoniche e delle opere per la messa in sicurezza dell'immobile) non danno diritto al bonus ristrutturazioni. La manutenzione straordinaria (comunicazione asseverata al comune) si ha invece quando si modifica la pianta dell'immobile ma senza aumentare la superficie utile: un caso tipico è l'abbattimento di un tramezza per unire due camere: in un caso come questo il professionista serve a certificare che non si sta pregiudicando la stabilità della struttura dell'edificio; la ristrutturazione edilizia propriamente detta infine richiede il permesso di costruire e si ha in tutti i casi in cui si costruisce ex novo o si aumenta la volumetria di un immobile, anche con opere apparentemente minime, come la chiusura di un balcone con una veranda.

### Il ruolo dei Comuni

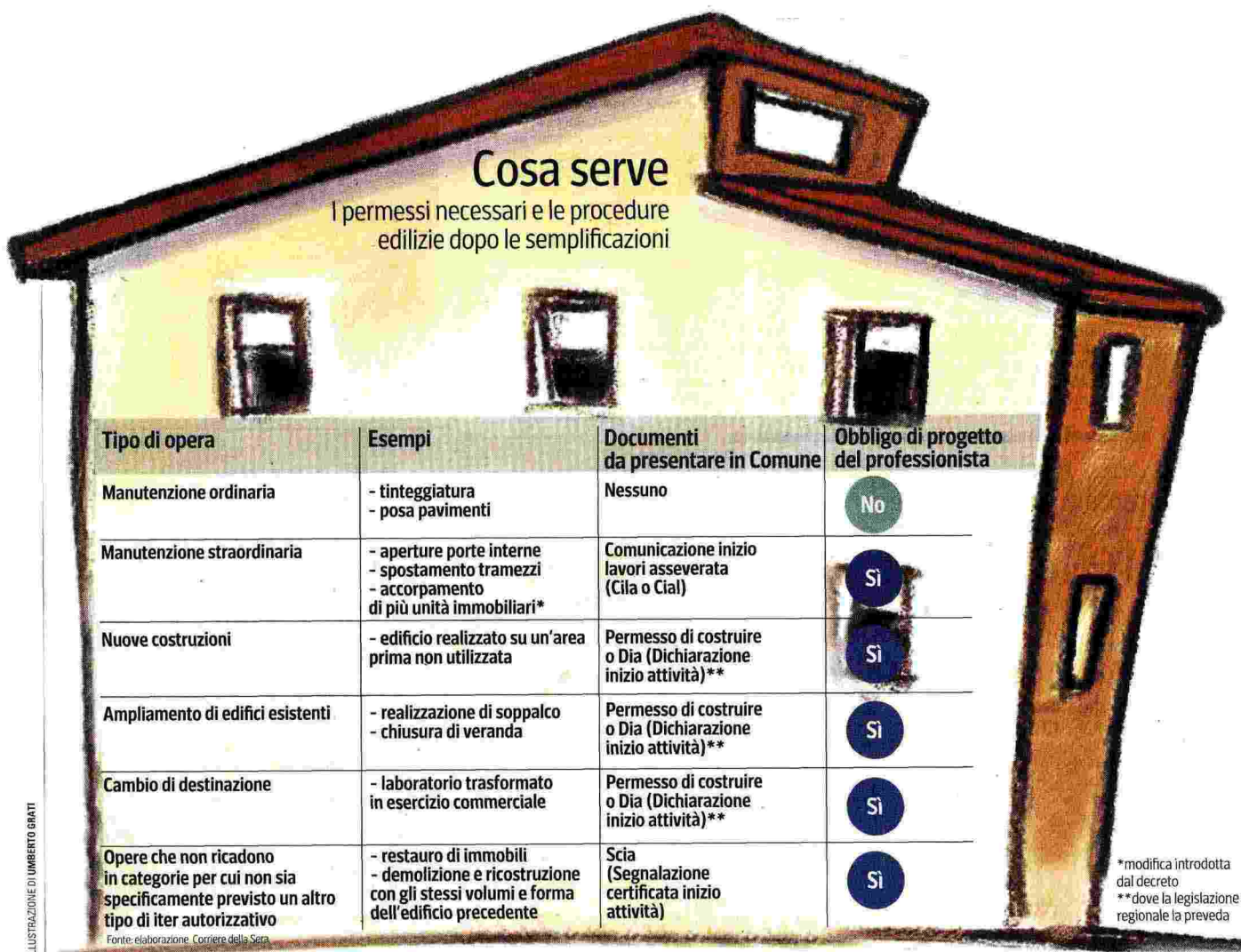
La bozza di decreto contiene varie disposizioni tese a favorire il recupero dell'esistente per evitare il consumo di nuovo suolo, in particolare prevede la possibilità per i Comuni di ridurre del 20% il costo degli oneri di costruzione per le operazioni di recupero di immobili «dismessi o in via di dismissione», anche se poi bisognerà fare i conti con la fame di risorse delle amministrazioni municipali.

Del resto il compito del legislatore statale in materia urbanistica è complicato dal fatto che le **Regioni** hanno potestà normativa e anche i regolamenti comunali hanno ampi spazi di discrezionalità. Il decreto intende però mettere ordine su quest'ultimo aspetto indicando una serie di linee guida a cui i regolamenti comunali dovranno attenersi. E non si rimane sul generico: i nuovi regolamenti comunali dovranno ad esempio prevedere per tutti gli edifici non residenziali di nuova costruzione e di oltre 500 metri quadrati l'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici.

G. Pa.

## Cosa serve

I permessi necessari e le procedure edilizie dopo le semplificazioni



Tipo di opera	Esempi	Documenti da presentare in Comune	Obbligo di progetto del professionista
Manutenzione ordinaria	- tinteggiatura - posa pavimenti	Nessuno	No
Manutenzione straordinaria	- aperture porte interne - spostamento tramezzi - accorpamento di più unità immobiliari*	Comunicazione inizio lavori asseverata (Cila o Cial)	Si
Nuove costruzioni	- edificio realizzato su un'area prima non utilizzata	Permesso di costruire o Dia (Dichiarazione inizio attività)**	Si
Ampliamento di edifici esistenti	- realizzazione di soppalco - chiusura di veranda	Permesso di costruire o Dia (Dichiarazione inizio attività)**	Si
Cambio di destinazione	- laboratorio trasformato in esercizio commerciale	Permesso di costruire o Dia (Dichiarazione inizio attività)**	Si
Opere che non ricadono in categorie per cui non sia specificamente previsto un altro tipo di iter autorizzativo	- restauro di immobili - demolizione e ricostruzione con gli stessi volumi e forma dell'edificio precedente	Scia (Segnalazione certificata inizio attività)	Si

\*modifica introdotta dal decreto  
 \*\*dove la legislazione regionale la preveda

ILLUSTRAZIONE DI UMBERTO GRATTI

Fonte: elaborazione Corriere della Sera

