

In azienda opere edili senza vincoli

Ammesso anche il cambio di destinazione d'uso dei locali adibiti alle attività

Guglielmo Saporito
Cristian Immovilli

■ Novità per i fabbricati adibiti a esercizio d'impresa, nei quali possono essere realizzate modifiche interne di carattere edilizio o mutamenti di destinazione d'uso senza alcun titolo abilitativo.

Lo consente l'articolo 13-bis del decreto legge «sviluppo» (n. 83 del 22 giugno 2012), che amplia una previsione valida in precedenza solo per la manutenzione straordinaria, le pavimentazioni, i pannelli solari, le aree ludiche e le opere temporanee.

Dal giugno 2012, quindi, gli interventi edilizi interni (sia in muratura che prefabbricati) sono sottratti al passaggio burocratico del Comune, perché sono equiparati alle opere libere, che non esigono titoli edilizi. L'innovazione non riguarda le aree produttive scoperte, né quelle (quali le tettoie) che ricadono in zone prive di delimitazioni e che quindi non presentano caratteristiche di zone «interne».

In aggiunta alle opere di carattere edilizio, sono disciplinati in modo innovativo anche i mutamenti di destinazione d'uso dei locali adibiti a eserci-

zio di impresa: ciò significa che all'interno di un immobile di impresa i singoli locali (uffici, magazzini, depositi, servizi) possono trasmigrare da una destinazione all'altra.

Le nuove libertà riguardano non solo le aree produttive, ma in generale le destinazioni ad esercizio di impresa, quindi qualsiasi intervento di tipo produttivo purché interno all'attività.

Sino a oggi la materia era regolata dalla circolare del ministero Lavori pubblici n. 1918 del 16 novembre 1977 in tema di opere da realizzare all'interno di stabilimenti industriali. Questa circolare riguardava tuttavia soprattutto gli elementi tecnologici, quali cabine, canalizzazioni, serbatoi baracche, paloni pressostatici chioschi, pali, passerelle basamenti e tettoie di protezione.

Si tratta di elementi di libera realizzazione purché non in contrasto con aspetti ambientali igienico sanitari e comunque senza incremento di densità (aumento di addetti).

Solo in casi particolari (come stabilito dal Tar Parma 537/2003) si riusciva a superare le previsioni dei Comuni, ottenendo la suddivisione di un ampio capannone attraverso

tramezzature interne e l'ampliamento del numero degli accessi; spesso poi la modifica interna era, per il Comune, un'occasione per esigere il pagamento di oneri di concessione, quanto meno su una delle due frazioni di capannone ottenuta sezionando la precedente unità.

Questi problemi sembrano ora superati dal decreto legge del 2012, norma che va oltre gli aspetti della tecnica produttiva (le innovazioni necessarie per esigenze tecnologiche e di sicurezza), poiché vengono agevolate anche le modifiche di stampo edilizio e le destinazioni d'uso.

Un limite all'agevolazione può tuttavia desumersi dal comma 4 dell'articolo 6 del Dpr 380/2001, introdotto dall'articolo 13-bis del decreto legge 83/2012: subito dopo aver reso liberi gli interventi nei luoghi produttivi, il legislatore prevede che l'interessato debba comunicare al Comune l'inizio dei lavori, i dati dell'impresa esecutrice e una relazione tecnica di data certa, con elaborati progettuali, a firma di un professionista abilitato.

Il tecnico deve asseverare, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi

agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Sembra quindi che il nuovo comma 4 dell'articolo 6 del Dpr 380 (richiedendo l'asseverazione) contrasti con il precedente comma 2 lettera e-bis (che parla di esecuzione senza alcun titolo abilitativo). Ciò accade proprio ora che la Corte costituzionale (164 del 27 giugno 2012) ha sancito la supremazia della legislazione nazionale in materia di Scia rispetto alle più severe norme locali.

In ogni caso, la liberalizzazione delle opere interne in edifici produttivi e quella dei cambi di destinazione vede entrare in azione le agenzie per le Imprese (regolate dalla legge 112/2008, articolo 38, comma 3), le quali devono certificare (su richiesta degli interessati) la sussistenza dei requisiti e i presupposti per considerare le modifiche interne e quelle di destinazione d'uso conformi al decreto legge 83/2012.

Anche in tal caso, quindi, la maggiore snellezza della procedura è attuata chiedendo un ausilio ai privati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Immobili

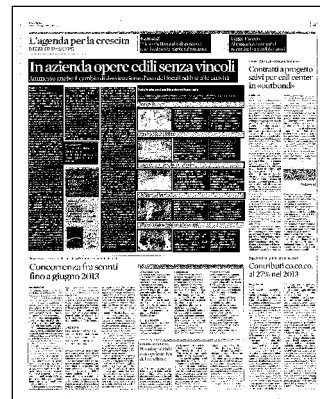
Primo via libera alle disposizioni che rivedono le regole sul mattone

Legge Fornero

Al traguardo i correttivi su partite Iva e collaboratori

VIA I PALETTI

Gli interventi edilizi interni (sia in muratura che prefabbricati) sono sottratti al passaggio burocratico in Comune



Tutte le misure di snellimento antiburocrazia

Le novità introdotte dal decreto sviluppo incidono profondamente sull'attività edilizia, liberalizzando le procedure soprattutto se i lavori si svolgono all'interno delle unità produttive

SPORTELLO UNICO

Lo sportello unico per l'edilizia diventa il punto di riferimento obbligato per tutti gli atti «riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso». Lo sportello fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le Pa comunque coinvolte

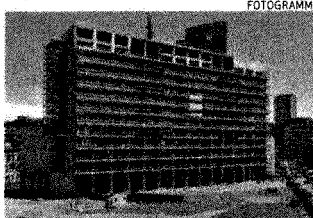
Tutti gli atti dovranno essere gestiti da questa struttura, e altri uffici comunali o altre amministrazioni coinvolte dal procedimento non potranno trasmettere autonomamente «ai richiedenti» atti autorizzatori, pareri, nulla osta o consensi



PERMESSO DI COSTRUIRE

Per il rilascio del permesso di costruire, rientra nelle competenze dello sportello unico l'acquisizione, diretta o tramite conferenza di servizi, di pareri di amministrazioni finora escluse. Tra queste, Regione, Difesa e autorità sui vincoli idrogeologici

Il responsabile dello sportello unico ha l'obbligo di indire la conferenza di servizi se entro sessanta giorni dalla domanda manca ancora qualche nulla osta o c'è il dissenso di qualche amministrazione



STOP ALLA DUPLICAZIONE DI DOCUMENTI

Scatta un taglio consistente della documentazione richiesta per tutti gli interventi, compresi quelli minori fatti in casa, grazie all'acquisizione d'ufficio dei documenti già in possesso degli uffici pubblici, come documenti catastali o variazioni di mappa

In base alle nuove disposizioni contenute nella versione definitiva del Dl Sviluppo le amministrazioni «non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie, sulla veridicità e l'autenticità di tali documenti, informazioni e dati»



LAVORI NELLE IMPRESE

Novità importanti nei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, nei quali possono essere realizzate modifiche interne di carattere edilizio o mutamenti di destinazione d'uso senza alcun titolo abilitativo. Lo consente l'articolo 13 bis del Dl "sviluppo"

Dal giugno 2012 tutti gli interventi edilizi interni sono sottratti al passaggio burocratico del Comune, perché sono equiparati alle opere libere, che non esigono titoli edilizi. Prima erano esclusi solo manutenzione straordinaria, pannelli solari e aree ludiche



CAMBI DI DESTINAZIONI D'USO IN AZIENDA

Vengono regolati anche i mutamenti di destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio di impresa: all'interno di un immobile d'impresa i singoli locali (uffici, magazzini, depositi, servizi) possono trasmigrare da una destinazione all'altra

Le nuove libertà riguardano non solo le aree produttive, ma in generale tutte le destinazioni ad esercizio di impresa, quindi anche qualsiasi intervento di tipo produttivo purché interno all'attività

