

Normative Semplificato l'iter da seguire per gli interventi straordinari

Lavori edili All'opera con meno burocrazia

Le novità dal 13 luglio. Tempi più brevi per le autorizzazioni
Nuove costruzioni e ampliamenti: ora c'è il silenzio assenso

DI PAOLO GASPERINI

Procedure più agili e soprattutto tempi più ridotti per le opere edili: è quanto prevede il decreto semplificazione, il decreto legge 70/2011, entrato in vigore lo scorso 13 luglio. La norma, che accentua il tentativo di *deregulation*, ha risvolti importanti sia nell'attività di nuova edificazione sia nella ristrutturazione che, negli ultimi anni neri per l'edilizia, hanno fornito una boccata di ossigeno a tutto il settore.

Secondo i dati **Immobiliare.it** (l'Associazione nazionale dei costruttori edili), infatti, nel 2010 le opere di ristrutturazione nelle abitazioni hanno mosso investimenti per oltre 45 miliardi di euro e sono cresciute dello 0,5% su base annua mentre l'attività di nuova edificazione è scesa a meno di 29 miliardi di euro perdendo il 12,5%.

Passando a valutare gli investimenti edilizi per immobili non residenziali privati, **Immobiliare.it** fornisce un dato complessivo di 37 miliardi di euro, con un calo del 5,1% su base annua: se però si considera che, sulla base dei dati disponibili sui permessi di costruzione il calo di nuove edificazioni dovrebbe essersi aggirato attorno al 15%

e che le transazioni di uffici, negozi e immobili industriali sono scese attorno al 10% è ipotizzabile che il giro d'affari derivante dalla sola manutenzione sia rimasto stabile e che rappresenti circa i due terzi del giro di affari. Il che non meraviglia: a differenza di quanto accade nel residenziale, negli immobili d'impresa capita spesso che a ristrutturare sia anche l'inquilino, incentivato a farlo dalla durata delle locazioni (12 anni che salgono a 18 per gli alberghi). Spesso il restauro dei locali è anzi un elemento contrattuale, e la spesa per la ristrutturazione viene calcolata per ridurre l'entità del canone.

Cinque scelte

Ma quali sono le regole in vigore oggi? Sono previsti cinque diversi tipi di autorizzazione, a seconda dell'intervento che si vuole compiere sull'immobile.

Innanzitutto non serve nessun tipo di permesso per le opere di manutenzione ordinaria; sono considerate tali gli interventi che non modificano la disposizione dei locali (ad esempio sostituire porte o pavimenti); nessuna autorizzazione anche per gli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche purché non alterino la sagoma dell'edificio (non si può ad esempio realizzare un ascensore esterno senza

permesso).

Le leggi del 2010 e del 2011 hanno innovato profondamente l'iter autorizzativo per le opere di manutenzione straordinaria; in precedenza era necessaria la cosiddetta Dia (Dichiarazione di inizio attività). Con le nuove norme basta inviare al comune, anche per via telematica, una relazione tecnica purché firmata da un professionista che non abbia conflitto di interessi con il committente, e si può dare il via alle opere. A questa procedura semplificata hanno accesso tutte le opere che modificano la planimetria di un immobile senza però aumentare la superficie utile e senza modificare la sagoma dell'edificio.

Ad esempio l'abbattimento di un tramezzo o la divisione di un locale in due, l'apertura di nuove porte o anche alcuni lavori all'esterno dei locali, come la realizzazione di aiuole o l'installazione di pannelli solari purché fuori dei centri storici.

Chiedere «permesso»

Il permesso di costruire (la ex concessione edilizia) serve in tutti i casi in cui si amplia la volumetria (ad esempio con la chiusura di una veranda) o di nuova edificazione. Il procedimento è stato semplificato: bisogna inviare la domanda allo sportello unico del comune corredata da una relazio-

ne tecnica; entro 60 giorni (120 nei comuni con oltre 100 mila abitanti), il responsabile del procedimento deve formulare un parere ed entro 30 giorni (60 nei comuni con oltre 100 mila abitanti), il dirigente dell'ufficio deve autorizzare o rigettare con rifiuto motivato la domanda. Scaduti i termini non è necessario presentare ulteriori ricorsi come nella normativa precedente, ma si forma il silenzio assenso.

Invece del permesso di costruire nelle regioni in cui la normativa lo consente, è possibile procedere con la cosiddetta Super Dia; si tratta della dichiarazione di inizio lavori effettuata con le modalità richiamate sopra.

Rispetto al permesso di costruire la Super Dia ha un vantaggio e un rischio: il primo è costituito dai tempi più veloci, il secondo dal fatto che il comune se ha dei dubbi sulla legittimità dei lavori può farli interrompere in qualsiasi momento.

Lo stesso iter semplificato, infine, è seguito dalla Scia (Segnalazione certificata di inizio lavori): serve per tutti i lavori per cui non è previsto un diverso iter autorizzativo. Tra questi la demolizione e ricostruzione di un edificio con lo stesso volume e con la stessa sagoma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL NUMERO

45.000

MILIONI DI EURO

La cifra complessivamente investita nel corso del 2010 per realizzare opere di ristrutturazione edilizia nelle abitazioni. La cifra è in crescita dello 0,5% sul 2009. L'attività di nuova edificazione è invece stata stimata in 29 miliardi di euro, in calo del 12,5% sul 2009

TIPO DI OPERA	ESEMPI	TIPO DI AUTORIZZAZIONE	
Manutenzione ordinaria	Tinteggiatura, posa pavimenti	Nessuna	
Abbattimento barriere architettoniche	Installazione scivoli		
Manutenzione straordinaria	Aperture porte interne, spostamento tramezzi	Nessuna, ma con comunicazione obbligatoria al comune	
Opere temporanee	Strutture amovibili e per un periodo massimo di 90 giorni		
Pavimentazione esterna	Asfaltatura parcheggio		
Impianti di risparmio energetico	Pannelli solari e fotovoltaico purché fuori dai centri storici		
Aree ludiche	Panchine, aiuole		
Nuove costruzioni	Demolizione di un edificio esistente e ricostruzione con aspetto diverso	Permesso di costruire	
Ampliamento di edifici esistenti	Realizzazione di soppalco, chiusura di veranda		
Cambio di destinazione	Laboratorio trasformato in loft a uso ufficio o abitazione		
Sostituisce il permesso di costruire in tutti i casi in cui sia prevista dalle legislazioni regionali	Nuove costruzioni in Lombardia	Super Dia	
Tutte le opere che non ricadono nelle categorie precedenti	Restauro di immobili; demolizione e ricostruzione con gli stessi volumi e forma dell'edificio precedente	Scia	

Fonte:
elaborazioni
CorriereEconomia

Un mercato difficile

