

DECRETO SBLOCCA ITALIA/ Il testo è pronto per la pubblicazione in Gazzetta

## Denuncia inizio attività addio In edilizia basterà la segnalazione certificata (Scia)

DI ANTONIO CICCIA

**A**ddio alla Dia (denuncia di inizio attività) in edilizia. È messa definitivamente in soffitta dalla Scia (segnalazione certificata di inizio attività). Mentre si spinge su manutenzioni e ristrutturazioni, con mano leggera sugli oneri edilizi e si accelerano i tempi del permesso di costruire, la cui versione convenzionata fa il suo esordio nel Testo unico per l'edilizia (dpr 380/2001), accanto ai permessi in deroga per le ristrutturazioni delle aree industriali dismesse. E per le urbanizzazioni si cerca di farle realizzare al privato (come per le trasformazioni urbane complesse).

Il decreto sblocca Italia (si veda *Italia Oggi* del 2 settembre 2014), nella sua versione ormai pronta per la pubblicazione in *G.U.*, dedica un lungo articolo alle semplificazioni in edilizia, soffermandosi sulla necessità di sburocratizzare alcuni passaggi e di creare occasioni per rivitalizzare il mercato.

Vediamo le singole scelte del provvedimento.

Va nel senso della sburocratizzazione l'espansione del concetto di manutenzione straordinaria, che si affranca dalla necessità di rispettare volumi e superfici, bastando il rispetto della volumetria complessiva.

Fermo l'ingombro dell'edificio, accorpamento o frazionamenti di unità vengono, dunque, declassati a manutenzioni straordinarie, con esclusione della necessità del permesso di costruire e benefici anche sul versante degli oneri dovuti al comune.

La modifica del concetto trascina il rimodellamento delle disposizioni sui casi in cui è necessario il permesso di costruire e, a cascata, fa ampliare lo spazio d'azione dell'attività edilizia libera, realizzabile previa una semplice comunicazione di inizio lavori (Cil).

Non decisiva, ma apprezzabile, poi la pratica di accatastamento d'ufficio, utilizzando la stessa Cil.

Lottica è, invece, la semplificazione per la classificazione dei mutamenti di destinazioni d'uso rilevanti: la norma prevede quattro categorie e solo il passaggio da una all'altra è significativo; mentre i passaggi interni alla singola voce non costituiscono mutamenti di destinazioni d'uso. Le categorie sono: residenziale e turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e dei piani regolatori, dice il decreto, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Segue l'onda della semplificazione la scomparsa della Dia (salvo che nella versione super Dia, cioè sostitutiva del permesso di costruire), sostituita dalla Scia (in sostanza scompare l'alternativa, rimanendo la Scia come modalità unica).

Anche il procedimento del rilascio del permesso di costruire viene velocizzato: i termini di rilascio non sono più raddoppiati sempre nei centri più grandi (oltre i 100.000 abitanti), ma solo per progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Meno burocrazia, ma anche impulso al mercato dovrebbe arrivare dal permesso di costruire in deroga per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica attuati anche in aree industriali dismesse: la deroga potrà riguardare anche i mutamenti di destinazione di uso. Stesso discorso per le trasformazioni urbane complesse, per le quali si può prevedere l'assoggettamento al solo costo di costruzione, mentre le opere di urbanizzazione sono direttamente messe in carico all'operatore privato che ne resta proprietario.

Sulla stessa lunghezza d'onda l'alleggerimento degli oneri per le ristrutturazioni e gli interventi sull'esistente e anche il permesso di costruire convenzionato. A quest'ultimo si potrà ricorrere affinché le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte dal privato, sotto il controllo del comune, con una modalità semplificata: con la convenzione si devono regolare utilizzo di cubature, caratteristiche degli interventi e realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La proroga del permesso di costruire secondo valutazioni discrezionali, infine, dà maggiore tempo alle imprese per la realizzazione dei progetti.

— © Riproduzione riservata —



## Il quadro delle semplificazioni

|   |  |
|---|--|
| <i>Manutenzione straordinaria</i>   | Sufficiente rispettare la volumetria complessiva degli edifici (e non più volumi e superfici delle singole unità)<br>Compreso frazionamento e accorpamento di unità immobiliari, non più soggette a permesso di costruire<br>Realizzabile con Cil (comunicazione inizio lavori)<br>Accatastamento d'ufficio con la Cil |
| <i>Ristrutturazione edilizia e urbanistica attuate anche in aree industriali dismesse</i> | Ammesso il permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico  |
| <i>Periodo efficacia del permesso di costruire</i>  | Più facile ottenere la proroga dopo la scadenza dei tre anni   |
| <i>Trasformazioni urbane complesse</i>  | Opere di urbanizzazione realizzate dal privato   |
| <i>Ristrutturazioni</i>   | Oneri edilizi più leggeri  |
| <i>Termini procedimento del permesso di costruire</i>                                     | Raddoppiati solo per progetti complessi  |
| <i>Scia</i>   | Sostituisce la Dia   |
| <i>Mutamento di destinazione d'uso</i>  | Ristretto a casi espressamente nominati (per esempio, non lo è se si passa da produttiva a direzionale)  |
| <i>Permesso di costruire convenzionato</i>  | Utilizzabile per le esigenze di urbanizzazione che possano essere soddisfatte, sotto il controllo del comune, con una modalità semplificata  |