Semplificazioni. Pagamento dovuto soltanto se l'intervento fa aumentare il carico urbanistico e la superficie calpestabile

La casa si divide senza permessi

Per frazionare o accorpare immobili è sufficiente la comunicazione di inizio lavori

Massimo Ghiloni

Per dividere o accorpare un immobile non servono più permessi, Basta una comunicazione asseverata da un tecnico al Comune. Questa è la conseguenza della norma del Dl 133/2014, il cosiddetto decreto Sblocca Italia, che ha ampliato gli interventi rientranti nella categoria della manutenzione straordinaria, ricomprendendovi anche il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari. Prima i frazionamenti erano ricondotti alla categoria della ristrutturazione edilizia, spesso limitata in alcune zone e con la necessità di acquisire il permesso di costruire.

Oggi lo scenario è completamente mutato, perché il frazionamento rientra a pieno titolo nella manutenzione straordinaria, regolata dall'articolo 3 del Dpr 380/2001 con rilevanti conseguenze.

Il via libera

Innanzitutto per eseguire questi interventi non è più necessario acquisire un titolo abilitativo, bensì è sufficiente presentare una comunicazione inizio lavori asseverata(Cila). Le opere possono essere avviate subito dopo aver trasmesso al Comune la comunicazione a firma del proprietario dell'immobile o di colui che vanta un diritto reale sullo stesso (superficiario, titolare diritto di abitazione e così via).

La comunicazione va accompagnata da un elaborato progettuale e asseverata(senza relazione tecnica come prima previsto) da un tecnico abilitato(ad esempio, ingegnere o geometra) che attesti sotto la propria responsabilità:

- la conformità agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi;
- la compatibilità con la normativa in materia sismica e sul rendimento energetico;
- la non incidenza sulle parti strutturali dell'edificio(pilastri, travi).

Devono essere altresì riportati i dati identificativi dell'impresa affidataria dei lavori.

Relativamente alla documentazione, è opportuno ricordare che sono stati approvati i modelli unificati per la Cila, che possono essere rinvenuti nei rispettivi siti istituzionali alla voce edilizia.

La Cila è onerosa solo se la manutenzione straordinaria comporta aumento del carico urbanistico purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile: in questo caso deve essere corrisposta la quota del contributo di costruzione relativa alle opere di urbanizzazione. Da ciò discende che il contributo è dovuto per realizzare soppalchi abitabili, ma non per il passaggio di locali accessori a superfici utili, in quanto ciò non comporta aumento della superficie calpestabile (si veda la circolare della Regione Emilia Romagna n. 0442803/2014).

I limiti

Non può essere alterata la volumetria complessiva degli edifici (con alcuni distinguo per balconi e tipologie di copertura) e deve essere mantenuta l'originaria destinazione d'uso. Se l'intervento riguarda le parti strutturali, deve essere presentata la segnalazione certificata di inizio attività(Scia). È invece ammessa la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico. Le nuove unità immobiliari derivanti dal frazionamento dovranno rispettare le condizioni di agibilità, quali superfici minime, altezze, illuminazione.

Gli interventi abusivi ricompresi nella Cila non sono soggetti a sanzioni penali, ma ad una sanzione pecuniaria di mille euro, ridotta a 333 euro nel caso di comunicazione spontanea in corso di esecuzione dei lavori.

L'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico edilizia) prescrive che le definizioni degli interventi edilizi (compresa la manutenzione straordinaria che è in genere ammessa dai piani) prevalgono in modo automatico sugli strumenti urbanistici senza necessità di un provvedimento di recepimento.

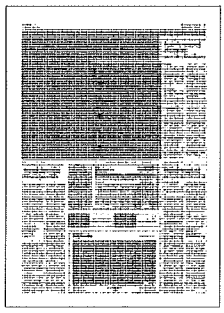
L'unico limite potrebbe essere quello di prescrizioni di dettaglio che inibiscano alcuni interventi per la tutela di particolari costruzioni indipendentemente dalla classificazione delle opere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE

Frazionamento

- L'operazione di frazionamento di un immobile (villa, appartamento, terreno o grande fabbricato) consiste nella divisione di quel bene in due o più unità più piccole attraverso interventi di manutenzione straordinaria. Questa procedura comporta un maggior carico urbanistico e va segnalata al Catasto che deve provvedere all'aggiornamento delle mappe e delle particelle.
Al contrario, due immobili confinanti possono essere unificati tramite accorpamento



In sintesi

1

Il frazionamento come manutenzione straordinaria
Il frazionamento o l'accorpamento totale o parziale di unità immobiliari con esecuzione di opere, l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti non rientrano più nella ristrutturazione edilizia, bensì nella più semplice categoria della manutenzione straordinaria

2

La presentazione della comunicazione
Per eseguire un frazionamento inquadrato come manutenzione straordinaria non è necessario acquisire un titolo abilitativo: basta presentare al Comune una comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila) per opere di manutenzione straordinaria, con possibilità di iniziare contestualmente i lavori

3

Presentazione gratuita a cura del proprietario
La Cila va presentata dal proprietario dell'unità immobiliare o da chi ha un diritto reale sulla stessa. Va indicata anche l'impresa cui si intende affidare i lavori. La Cila è gratuita dal punto di vista amministrativo: vanno pagati gli oneri di urbanizzazione solo se si determina un aumento di superficie calpestabile dell'unità (es. soppalchi abitabili)

4

Il ruolo del professionista per la «Cila»
La Cila va asseverata da un tecnico abilitato che attesti sotto la propria responsabilità: la conformità agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi; il rispetto delle norme in materia sismica e sul rendimento energetico; la non incidenza sulle parti strutturali. Non va più presentata la relazione tecnica, ma solo un elaborato progettuale: per l'istanza si può usare il modello unificato, approvato con l'accordo del 18 dicembre 2014 tra Governo e autonomie locali

5

I limiti e il recepimento automatico nel Prg
L'intervento non deve alterare la volumetria totale dell'edificio né la destinazione d'uso originaria. Se interessa le parti strutturali, va presentata una Scia. Devono essere rispettati i limiti per l'agibilità. Il Prg prevede in genere l'ammissibilità degli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici: definizione in cui ora rientrano automaticamente frazionamenti e accorpamenti, senza bisogno di recepimento comunale

6

Niente sanzioni penali, resta la multa fino a mille euro
Non sono applicabili sanzioni penali per la mancata presentazione della Cila per la manutenzione straordinaria , ma solo una sanzione pecuniaria di mille euro. La sanzione viene ridotta di due terzi, quindi portata a 333 euro, se la comunicazione è effettuata spontaneamente in corso di esecuzione dei lavori