

Mattoni liberi in casa propria

Ora il permesso non serve più

Ecco le regole per ristrutturare e accorpare unità immobiliari

Matteo Palo
ROMA

IL DECRETO Sblocca Italia, approvato venerdì scorso in Consiglio dei ministri, non si occupa soltanto di opere pubbliche piccole e grandi, ma si concentra in parecchie parti sui lavori privati e sulla casa. Così, andando ad analizzare le tante norme che affrontano il problema, viene fuori un lungo elenco di novità che mirano a riattivare l'asfittico mercato dei piccoli interventi edili. Il primo cambiamento importante del decreto, fortemente voluto dal ministro delle Infrastrutture Maurizio Lupi, riguarda le autorizzazioni nei lavori privati.

Al momento chi vuole realizzare modifiche interne al proprio immobile è sottoposto al via libera del suo Comune. Che, in parole povere, vuol dire perdere tempo e spendere denaro al momento dell'inizio dei lavori. Lo Sblocca Italia cambia questo stato di cose.

E stabilisce che basterà una semplice comunicazione alla propria amministrazione per avviare la ristrutturazione, senza inutili perdite di tempo e costi extra. Su questa stessa linea, vengono semplificati in maniera robusta il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari, che saranno equiparati a qualsiasi attività di manutenzione straordinaria: basterà la Scia per avviarli. Le varianti al permesso di costruire, alla stessa maniera, potranno essere realizzate con semplice Dia. Sono tutti interventi che fanno parte di un pacchetto di semplificazioni molto ampio, inserito nel decreto, nel quale rientrano anche il regolamento edilizio unico per tutti i Comuni e l'ampliamento dei poteri dello sportello unico dell'edilizia.

Allo stesso modo, entra nel decreto anche lo sconto Irpef per chi compra una casa e la dà in affitto a canone concordato, per un periodo di almeno otto anni. Il bonus sarà pari al 20% per chi acquista il

suo immobile direttamente dal costruttore. L'acquirente dovrà essere una persona fisica, una cooperativa edilizia o una Onlus e non dovrà avere un rapporto di parentela di primo grado con il futuro inquilino, per evitare truffe.

SUL FRONTE delle locazioni, viene rivitalizzato il vecchio affitto con riscatto: se l'inquilino, con questa formula, non paga il proprietario, perderà immediatamente tutti i canoni versati. Mentre la stabilizzazione dello sconto fiscale per il risparmio energetico viene rinviata alla prossima legge di stabilità. Completa il quadro, infine, una norma che punta alla rottamazione degli immobili a basse prestazioni energetiche.

La società che compra un fabbricato dai consumi troppo alti, in base agli attuali standard, e che lo riquifica e lo rivende entro cinque anni pagherà imposte in misure fisse e ridotte: in totale, saranno pari a 600 euro, con esclusione degli immobili di lusso.

Semplificare la Dia

LA SVOLTA

Per i lavori di ristrutturazione in casa propria non sarà più necessario richiedere un'autorizzazione edilizia (Dia), ma basterà una semplice comunicazione al Comune per evitare perdite di tempo. Semplificazioni anche in caso di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari che verranno equiparati alla manutenzione straordinaria (quindi basterà la Scia, segnalazione certificata di inizio attività).

