

Edilizia e appalti

La ristrutturazione si fa senza permesso

Convenzioni con i Comuni in cambio delle licenze

LORENZO VENDEMIALE
ROMA

Ristrutturazioni più facili, niente lungaggini e permessi per rifarsi la casa. Se la bozza approvata dal Consiglio dei ministri verrà confermata, si dovrebbe poter iniziare i lavori senza presentare alcun progetto. Persino in caso di interventi su parti strutturali degli edifici. E poi una serie di semplificazioni a cascata. Sono queste le principali novità in materia edilizia dello «SbloccaItalia». L'intenzione è chiara: snellire le procedure. E dove possibile magari ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese (ma senza gravare sulle finanze pubbliche); puntando anche sul recupero del patrimonio esistente.

Interventi interni

Le misure che più da vicino interesseranno la vita quotidiana degli italiani sono quelle sulle ristrutturazioni. La rivoluzione sarà equiparare la manutenzione straordinaria a quella ordinaria: l'abbattimento di un muro come una banale riparazione. Tutto senza «titolo abilitativo», ovvero con una semplice comunicazione di inizio lavori

58
miliardi
Il fatturato perso dal 2008 a oggi dal settore dell'edilizia. Negli ultimi tre anni, sostiene l'Ance, le tasse sono triplicate

70
mila
Le imprese edili che sono state costrette a chiudere i battenti dall'inizio della crisi. Ottocento mila i posti di lavoro persi

asseverata (Cila); a patto che non comporti un aumento dell'unità immobiliare o una modifica di destinazione d'uso.

Resta ancora qualche dubbio su cosa succederà ad alcuni vincoli esistenti, come ad esempio l'autorizzazione del genio civile che serve per intervenire su elementi portanti. Possibile che vengano scaricati interamente sulla relazione del perito, che completa la comunicazione e assume un'implicazione anche «pubblica».

Cambi di volumetria

L'altra grande novità è su frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari: la divisione, ad esempio, di una grande casa in due appartamenti distinti. O comunque tutti gli interventi che comportano una variazione del «carico urbanistico» (il complesso di esigenze a cui il territorio deve far fronte per un edificio). Per questo tipo di lavori fino ad oggi la normativa prevedeva una Denuncia di inizio attività (Dia), o addirittura un vero e proprio permesso di costruzione. D'ora in poi verranno classificati come «manutenzione straordinaria», e richiederanno solo una Segnalazione certificata di inizio attività (Scia). Con la possibilità, dunque, di far partire subito le operazioni, senza attendere alcun periodo di verifica.

Convenzioni per costruire

Il decreto punta anche a una maggior collaborazione tra Stato e privato, attraverso dei nuovi «permessi di costruzione convenzionati». Il costruttore firma un «contratto» con l'ente locale, con cui si impegna a soddisfare determinati interessi di carattere pubblico. In cambio ottiene il rilascio del titolo edilizio, e altri vantaggi. Di che tipo non è specificato, il testo si rimette alle singole convenzioni. Probabilmente di natura amministrativa e procedurale. Sicuramente non economica, visto che il decreto specifica che «non devono derivare maggiori oneri per la finanza pubblica».

Di minor portata appare invece la possibilità di realizzare mediante semplice Dia le varianti a permessi di costruzione. Più che una modifica, una specificazione alla normativa vigente, che già da qualche anno va in questa direzione.

Riqualificazione

Nel testo si parla anche di riqualificazione: in particolare, i Comuni potranno introdurre una maggiore differenziazione d'onere fra costruzioni nuove e ristrutturazioni.

Il decreto deve ancora essere discusso dai vari ministeri. Ma, rispetto ad altre parti, quella sulle semplificazioni non presenta problemi di coperture e non ci sono resistenze da parte del Tesoro. Si attende la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale per avere il quadro definitivo. Poi i lavori potranno partire.



Le sigle

Cila

■ È la semplice comunicazione di inizio lavori, «asseverata» dalla relazione di un tecnico. Da oggi sarà sufficiente per tutte le opere di manutenzione straordinaria, anche quelle su elementi strutturali

Scia

■ Segnalazione certificata di inizio attività, prevede la presentazione di un progetto. I lavori possono iniziare subito, ma il Comune ha 60 giorni di tempo per compiere le necessarie verifiche e bloccare tutto in caso di irregolarità

Dia

■ Denuncia di inizio attività, prevede un'attesa di 30 giorni prima di poter cominciare i lavori.



MICHELE D'OTTAVIO/BUENAVISTA

Il governo stima almeno 100 mila posti di lavoro che possono derivare dal decreto Sblocca Italia

