



Un team di esperti del Sole 24 Ore è a disposizione dei lettori per rispondere alle domande su come operare, secondo le nuove regole, se si devono avviare lavori edilizi. Per inviare i quesiti basta collegarsi al sito www.ilssole24ore.com/casa-costruzioni fino alle 18 di oggi, lunedì.

Gli argomenti del forum
1) Piano casa
2) Permesso di costruire
3) Ricorsi e sanzioni
4) Dia, Scia e altri titoli

Rispondono ai quesiti

- Donato Antonucci
- Angelo Busani
- Teresa Farina
- Massimo Ghiloni
- Cristian Immoivilli
- Guido A. Inzaghi
- Vincenzo Petrone
- Massimo Sangiuni
- Guglielmo Saporito
- Giovanni Tucci

Le domande

Le domande devono essere brevi e chiare, evitando casi troppo specifici. Se si rivolgono quesiti su un immobile è necessario specificare la Regione in cui è ubicato.

Il Sole 24 ORE.com

www.ilssole24ore.com/casa-costruzioni

LE RISPOSTE

Martedì i primi chiarimenti

La pubblicazione delle prime risposte ai quesiti di interesse generale inviati dai lettori avverrà sul Sole 24 Ore in edicola domani, martedì.

In collaborazione con:



RADIO 24

L'APPROFONDIMENTO

Filo diretto con il pubblico

L'informazione di servizio ha una programmazione dedicata anche su Radio24. A Salvadano, condotto da Debora Rosciani, dal lunedì a venerdì, alle 12.15, e a Focus Economia con Sebastiano Barisoni, da lunedì a venerdì alle 17, i temi trattati dalle Guide del Sole troveranno spazio per ulteriori approfondimenti grazie alla partecipazione attiva degli ascoltatori.



La casa

→ Per i nuovi edifici scatta il silenzio-assenso
→ L'ampliamento del 20% tenta il rilancio

LE AUTORIZZAZIONI

pag. 2-3

VOLUMETRIE EXTRA

pag. 4

+PRO LE NOVITÀ PER I PROFESSIONISTI

pag. 5-6

Permessi leggeri per i lavori edili e le costruzioni

Con il decreto sviluppo regole più snelle. Se il Comune non risponde si procede

Cristiano Dell'Oste

Si ricomincia. Dopo il piano casa nel 2009 e la manutenzione straordinaria senza Dia nel 2010, anche quest'anno, con la primavera, il Governo tenta di dare un'altra sforbiciata alla burocrazia edilizia. Il punto forte è l'estensione del silenzio-assenso al permesso di costruire, il titolo usato per i lavori più importanti, come le nuove costruzioni e le ristrutturazioni urbanistiche che cambiano il volto di interi quartieri.

Nel decreto sviluppo (decreto legge 70/2011), però, ci sono anche altre norme chiave: il chiarimento che la Scia si applica all'edilizia, il rilancio del piano casa, la possibilità di vendere i diritti edificatori, l'obbligo per i Comuni di pubblicare su internet l'elenco dei documenti da allegare a ogni pratica. Tutti temi ai quali è dedicata questa «Guida del Sole», che cerca di fare ordine in una materia resa ancora più complicata dall'incrocio di norme nazionali, regionali e comunali.

La Babele locale

Le regole nazionali disegnano una "scala di complessità" che va dall'attività libera (come la sostituzione dei pavimenti) fino all'attività soggetta a permesso di costruire, passando per la comunicazione al Comune, la Scia, la Dia e la Super-Dia. Chiunque abbia avuto a che fare con uno sportello comunale per l'edilizia, però, sa che le cose possono essere diverse a livello locale: ci sono Comuni, ad esempio, che si sono inventati una Dia per il cambio delle finestre, che in realtà è una comunicazione senza asseverazione alla quale vanno allegate le foto degli infissi e l'assenso condominiale (atto civilistico che l'ente locale non dovrebbe richiedere, ma tant'è: in questo caso, co-

me in altri, il funzionario chiede e il proprietario risponde, per evitare un contenzioso inutile).

Ok tacito in 90 giorni

In questo scenario si inserisce ora la riforma del permesso di costruire, secondo cui - nel silenzio del Comune - il titolo è rilasciato automaticamente. Nelle città con meno di 100 mila abitanti, il termine-base è 90 giorni; ma se servono integrazioni documentali il termine riparte da zero e si può arrivare quindi a 120 giorni. Nelle città più grandi - o in caso di progetti complessi - il termine per l'istruttoria si allunga, e si arriva a 150 giorni (210 se vengono chiesti nuovi documenti). Insomma: possono servire anche sette mesi, che diventano di più se il funzionario chiede qualche modifica agli elaborati progettuali. Senza dimenticare che nelle zone vincolate, che coprono circa metà del territorio, vale il silenzio-rifiuto.

Molti costruttori, allora, potrebbero preferire l'utilizzo della Super-Dia, che consente di avviare il cantiere dopo 30 giorni. Del resto, il vero vantaggio del vecchio permesso era la possibilità di ottenere un assenso esplicito, molto apprezzato dalle banche che spesso vogliono vedere le carte prima di erogare un prestito.

Altezze, volumi, destinazioni

Una logica simile a quella del permesso di costruire ispira anche la Scia, che consente di avviare subito il cantiere e che ora - nonostante le opposizioni di alcune Regioni e Comuni - dovrebbe essere utilizzabile in tutta Italia. Molti l'hanno criticata perché non lascia spazio per un controllo preventivo dell'amministrazione. Ma bisogna anche riconoscere che il sistema precedente non ha impedito che in Italia sorgessero 2 milioni di edifici fantasma non accatastati, né che venissero rea-

lizzati 30 mila abusi edilizi all'anno. Su tutti questi interventi, poi, aleggia una perplessità di fondo: tanto la Scia quanto il silenzio-assenso riguardano le procedure, ma non intaccano le norme sostanziali (quelle su altezze, volumi, destinazioni, vincoli e così via), che spesso creano ostacoli e limitazioni agli operatori. Peraltro, in una materia così complessa, la colpa non è solo delle regole: ad esempio, se la riqualificazione degli edifici dismessi non è mai decollata, molto dipende anche dal fatto che i Comuni hanno spesso avuto un incentivo distorto a mettere sul mercato nuovi terreni edificabili per incassare gli oneri di urbanizzazione.

Il nuovo piano casa

Il rilancio del piano casa punta a superare l'esperienza precedente, che si è rivelata un flop quasi ovunque, tranne che in Veneto e Sardegna. Leggi regionali restrittive, vincoli comunali, prudenza dei privati a stanziare risorse e complessità delle norme sostanziali non hanno consentito di mobilitare neppure un decimo dei 60 miliardi di investimenti preventivati dal Cresme.

Adesso, mentre molte Regioni stanno ancora limando le proprie discipline locali, lo Stato ne detta un'altra, destinata ad applicarsi automaticamente dopo 120 giorni (a meno che la Regione non intervenga con una propria legge). Alla fine dell'estate, quindi, i proprietari potrebbero trovarsi a dover scegliere tra due normative, sfruttando quella più vantaggiosa. Sempre che le proteste per la lesione dell'autonomia locale - che già si sono levate da alcuni assessori regionali - non si traducano in ricorsi alla Corte costituzionale. Altrimenti il braccio di ferro tra Governo e Regioni stritolerà anche il nuovo piano casa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Novità in sintesi



DOPIO BINARIO

90 giorni

Termine base per ottenere risposta dal Comune

150 giorni

Il termine-base per le città oltre 100 mila abitanti

Senza un «no» in tempi certi interventi al via

Un «sì» o un «no», una risposta in tempi certi alla propria richiesta, altrimenti scatta il silenzio-assenso. Il decreto sviluppo estende questo meccanismo anche al permesso di costruire. Nei centri urbani con meno di 100 mila abitanti si può dunque partire con i lavori dopo 90 giorni dalla presentazione della domanda, sempre che l'ente non chieda integrazioni documentali o modifiche al progetto. I tempi si allungano e possono arrivare a 210 giorni nei Comuni oltre 100 mila abitanti e in caso di progetti complessi.



GLI AUMENTI DI VOLUME

ABITAZIONI massimo

+20%

ALTRI EDIFICI massimo

+10%

120 giorni

Tempo alle Regioni per adottare norme ad hoc

Il nuovo piano casa

Lanciato un nuovo piano per l'edilizia privata. Il decreto sviluppo estende la possibilità di aumentare le volumetrie non solo per le abitazioni (al massimo del 20%), ma anche per gli edifici non residenziali. Per negozi, magazzini o edifici industriali si apre la possibilità di aggiungere un 10% alla superficie coperta. Il piano rimarrà però fermo per 120 giorni e, in ogni caso, fino a quando le Regioni non adotteranno leggi ad hoc. La normativa statale, inoltre, si sovrappone a quella varata dalle Regioni in attuazione del "vecchio" piano casa, avviato dall'intesa Stato-Regioni del 1° aprile 2009.



ATTESA AZZERATA

30 giorni

L'attesa dopo la presentazione della Dia

0

Con la Scia i lavori possono iniziare subito

La Scia in edilizia

La segnalazione certificata si applica anche all'edilizia

Il decreto sviluppo ribadisce con una norma di rango legislativo la possibilità di applicare all'edilizia la segnalazione certificata di inizio attività (Scia) al posto della Dia. La Scia consente di iniziare subito i lavori (e non più dopo 30 giorni, come la Dia), ferma restando la possibilità di quest'ultima di effettuare controlli entro 30 giorni (e non più 60, come in precedenza). Nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la Scia non sostituisce gli atti di autorizzazione o nulla osta delle amministrazioni.



L'INDICE DEL PGT MILANESE

0,5

La capacità edificatoria prevista dal Pgt di Milano è pari a 0,5 mq/mq (che corrisponde al diritto di costruzione generato da ogni terreno della città)

Volumi in vendita

Tutti i terreni esprimono la stessa "capacità edificatoria" e i diritti di costruzione possono essere ceduti da quelli non edificabili a quelli edificabili. È questo il principio base della perequazione urbanistica, che con il decreto sviluppo trova un riconoscimento nella legislazione. La norma non detta una disciplina esaustiva, ma cancella definitivamente i dubbi sulla legittimità degli strumenti urbanistici che hanno scelto questa impostazione, come il Pgt di Milano. Inoltre, vengono definite le modalità di circolazione della cubatura, che ora può essere venduta come un bene immateriale.



LA «ZONIZZAZIONE»

6

Dalle aree residenziali a quelle industriali, sono 6 le zone in cui i Comuni dividono la propria superficie in base al limite di tolleranza dei rumori

Relazione acustica autocertificata

Per gli edifici adibiti a civile abitazione, ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia o del rilascio del permesso di costruire, la relazione acustica è sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento. Una semplificazione per il costruttore, anche se in molti casi il tecnico dovrà comunque effettuare un'attività di progettazione per poter redigere la certificazione.



IL CODICE DELLA TRASPARENZA

241

È la legge 241 del 1990 la norma chiave della trasparenza amministrativa, lo strumento principe della tutela dei diritti del cittadino di fronte al «pubblico»

«Piani» su internet

I Comuni sono obbligati a pubblicare sui propri siti internet gli elaborati tecnici allegati alle delibere di adozione o approvazione degli strumenti urbanistici, nonché delle loro varianti. Inoltre, dovrà essere indicato in modo completo l'elenco dei documenti da allegare alle istanze presentate all'ente pubblico: l'assenza di documenti non richiesti non potrà costituire, di per sé, motivo di rigetto dell'istanza (e l'eventuale diniego sarà nullo); inoltre, le richieste di integrazione dovranno assegnare al privato un «termine congruo» per presentare gli atti mancanti.

Un incentivo agli investimenti. Un'agenzia pubblica potrebbe regolare domanda e offerta

Il metro cubo quotato in un «borsino»

Angelo Busani

Il diritto di costruire può essere venduto dal proprietario di un terreno a un altro? E, se sì, in che modo? E la possibilità di costruire quando "scade"? Le risposte a queste domande, fino al decreto sviluppo, potevano essere cercate solo nelle leggi regionali, nei piani regolatori e nella prassi professionale. Ora, invece, si aggiunge una risposta di rango legislativo, con la possibilità di trascrivere nei registri immobiliari i contratti che hanno per oggetto il trasferimento della volumetria.

La nuova norma apre scenari innovativi e, in prospettiva, con-

sentente la creazione di un "borsino" dei diritti edificatori, magari gestito da un ente super partes. Prima ancora di questo, però, risolve il problema dell'impostazione da utilizzare per il contratto stipulato con l'obiettivo di permettere lo sfruttamento, sul fondo confinante, della capacità edificatoria che spetterebbe a un altro fondo, contiguo al primo. E, soprattutto, conferisce la definitiva patente di legittimità alla pianificazione urbanistica imposta sul principio della perequazione e offre (argomento di non minore importanza), un idoneo strumento tecnico per attuare con-

cretamente quel principio.

Finora i professionisti si erano dovuti inventare l'artificio della servitù: in pratica, si trascriveva il vincolo di inedificabilità a carico del fondo servente e a favore di quello dominante. Ma questa soluzione era adatta solo a fondi adiacenti o comunque poco distanti tra loro. Invece, potendosi trascrivere direttamente il contratto di cessione del «bene volumetrico», le prospettive si allargano. Ad esempio, si può ipotizzare che la volumetria possa decollare senza dover necessariamente subito atterrare su un altro: l'impostazione del contratto di cessione di cubatura come servitù, infatti, non può prescindere dal fatto di un atterraggio della volumetria sul fondo dominante contestualmente al suo decollo dal fondo servente.

D'ora in poi sarà quindi ipotizzabile che la volumetria resti "in volo", cosicché un soggetto (privato o pubblico che sia) la possa "immagazzinare" per tutto il tempo che occorre per individuare la sua concreta allocazione: si avrà in tal caso un contratto trascritto a carico del solo fondo di decollo, al fine di segnalare ai terzi che quell'area è priva della capacità volumetrica derivante dalla sua estensione.

Ancora, si può immaginare la formazione di un "borsino" dove si possano incontrare finanziari e costruttori.

Inoltre, dato che la volumetria può essere oggetto di un contratto e che, con ciò, essa diventa un «bene» (di natura immobiliare, anche se intangibile), non sembra lontano il giorno in cui la volumetria possa essere concessa in ipoteca, a garanzia del finanziamento che il proprietario della volumetria (sia esso un costruttore oppure un immagazzinatore di cubatura) richieda a una banca. Insomma, scenari fino a ieri impercorribili e che oggi appaiono veramente a portata di mano, a servizio di un'urbanistica più ordinata, equa e trasparente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA NUOVA CEDOLARE SECCA: SCOPRI QUANTO E COME RISPARMIARE.

GUIDA+CD-ROM IN EDICOLA CON IL SOLE 24 ORE A € 11,50 IN PIU'.



GRUPPO 24 ORE

*Offerta valida in Italia dal 9/05/2011 al 9/06/2011

Disponibile anche in formato PDF su www.pagina24.ilssole24ore.com



IN EDICOLA CON IL SOLE 24 ORE. A € 6,90 IN PIU'.

GRUPPO 24 ORE

*Offerta valida in Italia dal 21/04/2011 al 31/05/2011

Disponibile anche in formato PDF su www.pagina24.ilssole24ore.com