

MOLTE LE NOVITÀ IN MATERIA EDILIZIA, TRA CUI LA PROROGA DEI LAVORI DI DUE ANNI

## Cambi la sagoma dell'immobile? È solo ristrutturazione

La ristrutturazione è leggera anche in caso di ricostruzione con sagoma diversa; termine lavori edilizi prorogato di due anni. Sono queste alcune delle novità in materia edilizia del decreto legge Fare, approvato dal consiglio dei ministri del 15 giugno 2013, che cambia anche il procedimento in caso di vincoli. Partiamo proprio dai vincoli per esaminare le possibili innovazioni al testo unico per l'edilizia e al codice dell'ambiente. Altra novità sono l'affidamento al comune del compito di recuperare i pareri necessari per la Scia, agibilità edilizia parziale.

**VINCOLI AMBIENTALI** - Si propone di passare dal silenzio-rifiuto al silenzio-rigetto, immediatamente impugnabile. Secondo il Testo unico per l'edilizia (dpr 380/2001), nel caso in cui manchi un atto di assenso per vincolo ambientale, paesaggistico e culturale, si viene a formare il silenzio rifiuto. Il decreto legge modifica il procedimento in caso di immobili vincolati nel seguente modo. Se l'assenso dell'autorità preposta al vincolo è favorevole, il comune sarà tenuto a concludere il procedimento di rilascio del permesso di costruire con un provvedimento espresso e motivato. Se, invece, l'atto di assenso viene negato, decorso il termine per il rilascio del permesso di costruire, questo si intenderà respinto. L'atto è immediatamente impugnabile.

**PARERI** - Allo sportello unico per l'edilizia va il compito di acquisire i pareri anche prima della presentazione della Scia. Il testo unico edilizia non disciplina l'acquisizione, da parte dello Sportello unico per l'edilizia (Sue), degli atti di assenso presupposti all'inizio dei lavori nel caso in cui l'intervento edilizio sia soggetto alla presentazio-

Le novità	
<b>Vincoli ambientali</b>	Silenzio-rifiuto se manca l'assenso
<b>Pareri</b>	Lo Sportello unico edilizia deve raccogliere i pareri anche per la Scia
<b>Lavori</b>	Inizio e termine lavori prorogati di due anni
<b>Ristrutturazione</b>	Compresa la ricostruzione con diversa sagoma
<b>Agibilità</b>	Anche parziali per parte di edificio o singole unità immobiliari
<b>Attività edilizia libera</b>	Eliminata la dichiarazione di indipendenza del progettista
<b>Ambiente</b>	- termine ridotto per la concessione - allungati i termini di efficacia

ne della comunicazione di inizio lavori di attività edilizia libera o della Scia edilizia. Il decreto estenderebbe la disciplina prevista oggi solo per il permesso di costruire. Il provvedimento, infatti, dispone che l'interessato possa, prima di presentare la comunicazione o la Scia, richiedere allo sportello unico l'acquisizione di tutti gli atti di assenso necessari per l'intervento edilizio. Lo sportello si deve attivare, come nel caso di richiesta di permesso di costruire: se non sono rilasciati gli atti di assenso delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi per acquisirli. Se poi l'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso è contestuale alla segnalazione certificata di inizio attività, l'interessato potrà dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'av-

venuta acquisizione degli atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi. Le novità si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori per l'attività edilizia libera, qualora siano necessari atti di assenso per la realizzazione dell'intervento edilizio.

**TERMINE LAVORI** - Il dl allunga di due anni i termini di inizio e ultimazione dei lavori autorizzati con permesso di costruire, Dia o Scia alla data di

entrata in vigore della norma. Il termine iniziale per l'avvio dei lavori autorizzati con permesso di costruire è di un anno dal rilascio del permesso, mentre, per ultimare l'opera, il termine è fissato a tre anni dall'inizio dei lavori. I lavori avviati dopo la presentazione di Dia o Scia edilizia devono essere anch'essi ultimati entro tre anni. Questi termini si allungano di un biennio, previa comunicazione del soggetto interessato.

**RICOSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** - Per il testo unico dell'edilizia costituiscono «interventi di ristrutturazione edilizia» anche gli interventi che consistono «nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente». Il decreto elimina il requisito della medesima sagoma e, quindi, sono ristrutturazioni edilizie anche gli interventi di ricostruzione

di un edificio con il medesimo volume dell'edificio demolito, ma anche con sagoma diversa dal precedente. Costituiscono, quindi, ristrutturazione gli interventi edilizi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Conseguenza della modifica è che la modifica della sagoma non è rilevante ai fini della individuazione del permesso di costruire come titolo abilitativo necessario (eliminazione del riferimento contenuto nell'articolo 10, comma 1, lettera c) del Testo unico per l'edilizia).

**AGIBILITÀ PARZIALE** - Il decreto modifica la disciplina del certificato di agibilità, consentendone la richiesta anche per singoli edifici o singole porzioni di uno stesso stabile. Questo a condizione che le unità siano funzionalmente autonome, e sempre che a siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione. L'agibilità parziale potrà essere richiesta anche per singole unità immobiliari, (se complete delle opere strutturali, impianti, parti comuni e opere di urbanizzazione primaria ultimate o dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale).

**AMBIENTE** - Termini ridotti per l'autorizzazione paesaggistica. Il decreto dimezza il termine (quarantacinque giorni) sull'istanza di autorizzazione paesaggistica; dispone anche l'eliminazione del silenzio-assenso prevedendo l'adozione del provvedimento finale da parte dell'amministrazione competente.

Antonio Ciccia