21 novembre 2014 12:53

Lavori edili: le novità del decreto 'sblocca Italia'

di Rita Sabelli

Il decreto cosiddetto “sblocca Italia" (1) è intervenuto anche in ambito edile introducendo alcune semplificazioni.
In estrema sintesi sono state aumentate le attività rientranti tra quelle di edilizia libera per le quali è sufficiente l'invio, anche telematico, di una comunicazione preventiva al Comune (CIL, comunicazione inizio lavori) anziché presentare la Scia (segnalazione certificata di inizio attività, sostitutiva della vecchia Dia) o chiedere il permesso di costruire. Ciò attraverso la riduzione di una serie di vincoli e condizioni che gravavano sui lavori.

Riportiamo brevemente le novità che riguardano più strettamente i lavori in ambito domestico:
- tra le attività a edilizia libera che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo e senza alcuna comunicazione preventiva (manutenzioni ordinarie, eliminazione di barriere architettoniche, etc.) vengono fatti rientrare gli interventi di installazione delle pompe di calore aria aria di potenza termica fino a 12 kw;
- per gli interventi di manutenzione straordinaria eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma con invio della comunicazione di inizio lavori al comune, spesso fattibile anche telematicamente, diventa sufficiente rispettare la volumetria complessiva degli edifici e non più i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari. Rimangono vermi i vincoli che impediscono di intervenire sulle parti strutturali dell'edificio e di modificare la destinazione d'uso dell'immobile (abitazione, negozio, etc.);
- i frazionamenti e gli accorpamenti di unità immobiliari, anche con variazione delle rispettive superfici, sono “declassati” a manutenzioni straordinarie per le quali è sufficiente la presentazione della comunicazione di inizio lavori, anche se comportano aumento del numero delle unità immobiliari e/o implicano incremento dei parametri urbanistici. Ciò a condizione che non vari la volumetria complessiva dell'edificio e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- in tutti i casi suddetti (manutenzioni straordinarie) la comunicazione di inizio dei lavori ingloba la “relazione tecnica” con cui il tecnico abilitato dichiara la conformità dei lavori: essa infatti diventa comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), che deve anche contenere i dati della ditta che esegue i lavori. Insieme ad essa deve anche essere presentato un elaborato progettuale;
- con la presentazione della comunicazione di inizio lavori, asseverata e non (a seconda dei casi) scatta in automatico anche l'iter di aggiornamento catastale;
- cambia la sanzione amministrativa applicabile in caso di mancata presentazione della dichiarazione: da 258 a 1000 euro, ridotta di due terzi se la comunicazione viene fatta durante i lavori;
- è confermato che la Scia va a sostituire la Dia in quasi tutto l'ambito edilizio, comunque necessaria solo nei casi dove non è sufficiente la comunicazione di inizio lavori o il permesso di costruire. Resta in vita la Dia solo nella sua versione con “super poteri”, ovvero come alternativa al permesso di costruire in alcuni casi;
- per quanto riguarda il mutamento di destinazione d'uso, che a seconda dei casi comporta l'onere di richiedere il permesso di costruire o la Scia, vengono fissate nuove regole: è considerato mutamento significativo il passaggio da una categoria all'altra -tra cinque nuove categorie fissate dal decreto-, mentre non lo è il passaggio interno alla singola categoria. Le nuove categorie sono: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale e rurale. Entro tre mesi le Regioni dovranno legiferare in materia, con potere anche di introdurre regole diverse nel rispetto del principio generale.

Nulla di fatto, invece, per l'annunciata diminuzione dell'iva dal 10% al 4% sulle ristrutturazioni edilizie che beneficiano delle detrazioni fiscali, disposizione non passata nella versione convertita in legge e che pare non sarà inserita nemmeno nella prossima Legge di Stabilità.

Per approfondimenti si veda la scheda LAVORI EDILI: LA SCIA E IL PERMESSO DI COSTRUIRE (http://sosonline.aduc.it/scheda/lavori+edili+permesso+costruire_16306.php)

(1) Dl 133/2014 diventato Legge 164/2014 art.17 che modifica il testo unico dell'edilizia, Dpr 380/2001