

Il Salvagente 25 settembre-2 ottobre 2014

A
Casa

11

Sblocca-Italia le novità per chi acquista e



Giulio Meneghello

**Dopo i tanti annunci
il provvedimento
sembra tutt'altro
che una rivoluzione.
Ma qualcosa
cambia davvero.**

Quando era stato annunciato, al termine del Consiglio dei ministri del 29 agosto, aveva suscitato **grandi aspettative**: oltre a far ripartire molti grossi cantieri, il decreto battezzato **Sblocca-Italia** prometteva una piccola rivoluzione nel mondo dell'edilizia che avrebbe dovuto dare un deciso impulso di vitalità al settore. Tra le misure di cui si era parla-

to c'erano ad esempio il cosiddetto **regolamento edilizio unico**, che avrebbe semplificato nettamente la burocrazia per costruire o ristrutturare, la proroga di incentivi di grande successo quali le **detrazioni fiscali** per l'efficienza energetica e quelle per le ristrutturazioni semplici, l'introduzione di un bonus per chi "rottama" immobili a bassa prestazione energetica. Ma tutti questi provvedi- ▶

**Sblocca
Italia, le
novità...**

menti sono scomparsi nel travaglio che il decreto ha vissuto nelle due settimane trascorse tra la prima approvazione e la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, arrivata solo il 12 settembre.

La versione finale del **decreto legge**, il numero **133/2014** intitolato "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive", dunque non contiene la rivoluzione che ci si aspettava, eppure introduce una serie di novità per stimolare l'edilizia.

Lavori facili

Ci sono ad esempio **semplificazioni** burocratiche per le ristrutturazioni. Dovrebbe divenire meno difficoltoso fare lavori anche nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico. Con il nuovo decreto sarà poi più facile cambiare destinazione d'uso a un immobile e in alcuni casi - quando una delibera del consiglio comunale riconosce l'"utilità pubblica" di un'opera - si potrà costruire in deroga alle destinazioni d'uso.

Infine, ci sono due misure pensate per **far ripartire il mercato delle vendite**, come sappiamo quasi congelato dalla stretta al credito dovuta alla crisi economica: meglio delle statistiche parlano le periferie delle nostre città, che pullulano di palazzi nuovi con i cartelli "vendesi". Una delle due novità introdotte dal decreto è il cosiddetto **rent to buy**, o affitto con

riscatto, già possibile ma solo per gli alloggi sociali e ora esteso a tutti. In pratica si introducono contratti che fanno sì che l'inquilino possa iniziare a **comprarsi la casa mentre ci vive** in affitto, pagando ogni mese, oltre a una quota per l'affitto, una quota per l'acquisto dell'immobile.

L'altra norma che vorrebbe intervenire per ridurre il volume del patrimonio edilizio invenduto è la **detrazione fiscale** del 20% introdotta a favore di chi acquista immobili nuovi o ristrutturati se li mette

in affitto a canone concordato.

E i provvedimenti annunciati e poi svaniti? Le **detrazioni fiscali del 65%** per l'efficienza energetica e **quelle del 50%** per le ristrutturazioni edilizie (e altri lavori come installare un impianto fotovoltaico), se non ci saranno novità, scenderanno rispettivamente al 55 e al 40% da gennaio 2015. Ma la proroga attesa invano con lo Sblocca-Italia secondo indiscrezioni dovrebbe arrivare con la prossima **legge di stabilità**, a ottobre.

Il **regolamento edilizio unico** in-



MENO VINCOLI PER CHI TRASFORMA IL PROPRIO APPARTAMENTO

È più semplice accorpere o frazionare immobili

Come avviene già in vari Comuni, con il decreto legge Sbocco-Italia (articolo 17) il frazionamento e accorpamento delle unità immobiliari - cioè la divisione di un appartamento in due o l'accorpamento di due appartamenti per farne uno solo - è considerato un intervento di manutenzione straordinaria, anche quando comporta la variazione delle superfici delle unità immobiliari, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Non ci sarà dunque più bisogno del permesso di costruire, ma basterà una semplice comunicazione al Comune, attestata da un tecnico abilitato.

Meno più atteso per i permessi di costruire nelle aree vincolate

Semplificazioni in arrivo per chi vive in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, quali gran parte dei centri storici italiani. L'articolo 25 dello Sbocco-Italia prevede che un regolamento ministeriale (ancora da scrivere) faccia un elenco di piccoli interventi per i quali non sarà più necessario chiedere l'approvazione alla locale Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici. Nei casi in cui il parere continuerà a essere necessario, se la Soprintendenza non si pronuncia entro 60 giorni il Comune o l'amministrazione potranno comunque autorizzare l'intervento.

Più facile cambiare le destinazioni d'uso dell'immobile

È rilevante solo la modifica che comporta l'assegnazione dell'immobile o del fondo a una differente categoria funzionale (a) residenziale e turistico-ricettiva, (b) produttiva e artigianale, (c) commerciale / di servizi. Salvo diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito. Da ora in poi, salvo che i regolamenti locali prevedano diversamente, se si cambia destinazione d'uso, ad esempio di una casa portandola da residenziale a turistico-ricettiva, non si dovranno ottenere permessi, né si dovranno pagare oneri, ma basterà la dichiarazione attestata da un tecnico.

Tempi più certi per i permessi a costruire

I termini per il rilascio del permesso di costruire verranno ridotti a non più per tutti i Comuni oltre i 100mila abitanti, ma "nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata valutazione del responsabile del procedimento".

Deroghe per edifici "di pubblica utilità"

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica attuati anche in aree industriali dismesse, sarà comunque richiesto il permesso di costruire in deroga alle destinazioni d'uso a condizione che il Comune ne attesti l'interesse pubblico. Sempre per gli edifici di pubblica utilità si dovrà introdurre il "permesso di costruire convenzionato", che semplifica la procedura.

vece per ora resta una speranza di architetti, geometri e ingegneri. "Dobbiamo confrontarci con tanti regolamenti edilizi diversi quanti sono i Comuni, circa 8.400", lamenta al Salvagente Leopoldo Freyrie, presidente del Consiglio nazionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori, che ci ha aiutato a capire le norme del decreto.

Norme che sembrano averlo deluso: "Ci aspettavamo semplificazioni molto più decise, gli aggiustamenti fatti non sono per nulla rivoluzionari. Se vogliamo promuovere l'edilizia fermando il consumo di suolo - cosa sulla quale concordiamo - bisogna permettere di ristrutturare, demolire e ricostruire con maggiore libertà".

ESTESA A TUTTI LA POSSIBILITÀ

Parte il "rent to buy" l'affitto a riscatto

Critici i sindacati inquilini: "Attrattivo solo per chi non ha altra possibilità. E con troppi rischi"

Il nome sembra interessante: **rent to buy**. È la norma che estende a tutti quanto già previsto dal Decreto Casa per l'edilizia sociale. In pratica si potranno stipulare contratti con i quali l'inquilino si accorda con il proprietario per acquistare la casa finché ci vive in affitto. Nel canone mensile pagherà oltre al normale compenso per la locazione una quota per comperare la casa, che comunque non po-

trà essere acquistata prima del **settimo anno** in cui vi abita. Vantaggi? Uno è che l'acquirente guadagna tempo per trovare i soldi per comprare la casa, mentre nel frattempo vi abita, il secondo è che gli **effetti fiscali** della compravendita, sia per chi vende sia per chi acquista, scattano solo al momento del riscatto e non all'inizio del contratto di locazione. La misura però non sembra riscuotere entusiasmo tra gli in-