



LO SBLOCCA
ITALIA
MODIFICA
GLI ARTICOLI
17 E 18
DEL TESTO
UNICO
DELL'EDILIZIA

SEMPLIFICAZIONI AL VIA: UN TIMIDO PRIMO SEGNALE A FAVORE DEL COMPARTO

Nello Sblocca Italia c'è un nuovo orizzonte per l'edilizia? Di certo - grazie anche al puntuale lavoro svolto dall'Ance - alcune norme interessanti ci sono, anche se stiamo ancora parlando di un testo non definito al cento per cento. Sicuramente, nel capitolo "sblocca cantieri" le novità previste sono numerose, novità tra le quali possiamo annoverare il rent to buy, la liberalizzazione delle grandi locazioni commerciali, l'iter per la valorizzazione degli immobili pubblici e le nuove disposizioni per le terre da scavo.

Lo Sblocca Italia si ricorda dell'edilizia. Cerchiamo quindi di capire i passaggi fondamentali del testo, cominciando, dall'art. 17, che contiene importanti misure di semplificazione in campo edilizio e urbanistico, misure che, come detto, accolgono - seppur parzialmente - alcune proposte dell'Ance.

Nello specifico, il Dpr 380/2001 (T.U. edilizia) è stato



Il Governo sembra deciso ad accogliere almeno alcune procedure suggerite dall'Ance

riordinato a livello normativo, con la sostituzione terminologica della DIA con SCIA.

Ecco alcune delle "new entry" più interessanti: semplificazioni per la manutenzione straordinaria e per gli interventi di frazionamento e accorpamento; permesso di costruire in deroga e permesso convenzionato; termini di validità del permesso di costruire; contributo straordinario per interventi di trasformazione; attuazione dei piani attuativi anche per singoli stralci funzionali; possibilità di realizzare varianti a permessi di costruire con Scia da presentarsi a fine lavori; potere sostitutivo delle Regioni allo scadere dei termini assegnati

ai Comuni per l'adozione da parte degli stessi dei piani attuativi.

Inoltre, è stata soppressa nell'iter di conversione la norma con la quale si introduceva un particolare regime delle opere di urbanizzazione nell'ambito degli interventi di trasformazione urbana complessi: il contributo era dovuto solo per la parte relativa al costo di costruzione, mentre le opere di urbanizzazione erano "messe in carico" all'operatore privato che ne restava proprietario, assicurandone le finalità e gli usi di interesse collettivo.

Andando poi ancor più nello specifico, rispetto al tema frazionamento/accorpamento, questi

interventi ricadranno nell'alveo della manutenzione straordinaria.

La modifica normativa, oltre ad aver semplificato l'iter autorizzativo, uniforma su tutto il territorio la disciplina degli interventi di frazionamento e accorpamento, visto che in alcune Regioni, infatti, tale tipologia di interventi era già classificata come manutenzione straordinaria, situazione che creava una disomogeneità di trattamento a livello tecnico. Un *vulnus* ora sanato.

La definizione di manutenzione straordinaria è stata così modificata e le opere in essa ricomprese devono rispettare la volumetria complessiva dell'intero edificio, e non come in precedenza i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari. Rimane com'era il rispetto della destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria (compresi quelli di frazionamento/accorpamento) saranno soggetti a Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) anche se comportanti aumento del numero delle unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici, col confermato divieto di intervenire sulle parti strutturali dell'edificio (in qual caso, l'intervento sarà soggetto a SCIA).

Rispetto a "Interventi di conservazione", è introdotta una procedura finalizzata alla riqualificazione di aree con edifici ritenuti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione.

La norma ipotizza che una volta individuati tali edifici dallo strumento urbanistico, il Comune, in alternativa all'esproprio, possa favorire la riqualificazione delle aree utilizzando forme di compensazione incidenti sull'area stessa

e senza aumento della superficie coperta. Al proprietario è consentito eseguire tutti gli interventi conservativi tranne la demolizione e ricostruzione, se non giustificata da obiettive e improrogabili ragioni di ordine statico o igienico sanitario.

Altre novità da tenere in considerazione sono quelle in tema di attività edilizia libera e Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Qualche esempio: ampliamento della categoria dell'attività edilizia libera con l'inclusione nella manutenzione ordinaria degli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW; eliminazione della necessità che la CILA sia corredata da una relazione; conformità agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti; compatibilità con la normativa sismica e con quella sul rendimento energetico; validità della CIL o della CILA anche ai fini dell'aggiornamento catastale una volta integrata con la comunicazione di fine lavori.

Il Decreto Legge 133/2014 ha poi integrato la disciplina del permesso di costruire in deroga estendendone l'applicazione agli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili in genere, sia pubblici che privati, seppur a determinate condizioni. Riscritta poi la norma sull'efficacia del permesso di costruire nella parte relativa alla possibilità di ottenere la proroga per l'inizio o la fine lavori.

E' stata eliminata la condizione che la proroga si possa ottenere "esclusivamente" nei casi previsti dall'art. 15 (mole dell'opera, particolari caratteristiche tecnico-



VIENE MODIFICATA
LA DISCIPLINA
DEL PERMESSO
DI COSTRUIRE
IN DEROGA
ESTENDENDOLO
ALLA
RISTRUTTURAZIONE

costruttive, opere pubbliche con finanziamento previsti in più esercizi finanziari), consentendone l'ottenimento in genere per fatti sopravvenuti alla volontà dell'interessato e negli altri casi previsti dalla norma tra cui anche le difficoltà tecnico-esecutive, emerse successivamente all'inizio dei lavori.

Viene, inoltre, introdotta la possibilità di ottenere la proroga dei termini qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'Amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

Altro capitolo corposo è quello relativo agli incentivi di costruzione. Anche in questo caso basti qualche esempio: nella ristrutturazione edilizia si aggiunge, ai criteri che la Regione deve considerare nella redazione delle tabelle parametriche e che i Comuni utilizzano per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, un criterio di differenziazione tra gli interventi finalizzato ad incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia anziché quelli di nuova costruzione.

Si prevede poi che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione sia stabilita anche in relazione alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Tra le altre cose, per gli interventi di manutenzione straordinaria è dovuto il pagamento della quota relativa agli oneri di urbanizzazione se l'intervento comporta un aumento del carico



urbanistico e vi sia un aumento della superficie calpestabile.

Capitolo varianti a permessi di costruire: viene ad esempio introdotta la possibilità di realizzare con Scia, da presentare alla fine dei lavori accompagnata dall'attestazione di un professionista, le varianti al permesso di costruire che non configurino una variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo originario, purché le stesse siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano stati acquisiti i necessari atti di assenso previsti dalle normative di settore.

Viene poi disciplinato a livello statale il mutamento di destinazione d'uso rilevante con l'indicazione delle diverse macro categorie: residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale.

All'art. 31 si introduce la previsione di una sanzione da 2.000 a 20.000 euro in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione. Tale sanzione è irrogata sempre nella misura massima per gli abusi realizzati su aree soggette a rischio idrogeologico.

I proventi delle sanzioni spettano al Comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

Quanto alla disciplina della conferenza di servizi, le previsioni parlano di una corposa serie di modifiche: i termini di validità di pareri, autorizzazioni, nulla osta e atti di assenso decorreranno dalla data dell'adozione del provvedimento finale.

I procedimenti amministrativi nell'ambito dei quali viene

LA DISCIPLINA
DELLA CONFERENZA
DI SERVIZI
PREVEDE
MOLTE MODIFICHE
DAI PARERI
AGLI ATTI
DI ASSENSO

indetta una conferenza di servizi terminano con un provvedimento finale, adottato sulla base dell'orientamento prevalente emerso in conferenza.

Viene superato lo sfasamento temporale dovuto alla circostanza che i termini di validità dei singoli atti decorrono anteriormente all'emanazione del provvedimento finale della conferenza dei servizi. Infine la deliberazione del Consiglio dei Ministri ha natura di atto di "alta amministrazione", quindi ampiamente discrezionale e di ultima istanza e non può essere oggetto di impugnazione. Ma le

modifiche in previsione sono tutt'altro che finite: viene infatti toccata anche la procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, con la previsione che, che se il sovrintendente non dà una risposta alla richiesta che gli perviene dal Comune entro il termine di 60 giorni, dalla ricezione degli atti, il Comune potrà decidere autonomamente se autorizzare o meno l'intervento edilizio.

Una norma fortemente auspicata dall'Ance, norma che, con la soppressione dell'ulteriore passaggio in conferenza di servizi, rafforza il dovere del Comune di

concludere il procedimento decorsi 60 giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questo abbia emesso il proprio parere sull'intervento.

Il nuovo Regolamento potrà individuare anche ulteriori tipologie di interventi per i quali non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del Codice; tipologie di interventi di lieve entità che potranno essere regolate tramite accordi di collaborazione tra Ministero, Regioni ed Enti locali.

Scorrendo il testo del Ddl c'è spazio anche per le agevola-

FRANCIACORTA Scavi

**In Franciacorta,
un punto di riferimento
per il movimento terra**

FRANCIACORTA SCAVI Srl - Via Dei Ponticelli 40- CORTE FRANCA (BS)
Telefono 030 9826840 - Fax. 030 9884931 Mail: franciacortascavi@tin.it

TECNOTAGLI

**la tecnologia al servizio
delle demolizioni speciali**

Campo di specializzazione:

- Taglio e perforazione del cemento armato con utensili diamantati
- Demolizione controllata di strutture in cemento armato
- Taglio di pareti, travi, pilastri e plinti in cemento armato
- Taglio di muratura per giunti, aperture, ecc.
- Taglio di pavimenti industriali per asportazione di blocchi, alloggiamento macchinari, posa tubazioni antincendio e scarico
- Carotaggio con foretti diamantati di solette e pareti in cemento armato per passaggi tecnici

Tecniche operative:

- Idrauliche e meccaniche con utilizzo di utensili diamantati
- Ad espansione idraulica e meccanica

TECNOTAGLI s.r.l.

BRESCIA • via Codignole, 54
tel. 030 3542849 • fax 030 3550628
e-mail: tecnotalisrl@libero.it

zioni per la realizzazione di reti di comunicazione elettronica a banda ultralarga e le norme di semplificazione per le procedure di scavo e di posa aerea dei cavi, nonché per la realizzazione delle reti di comunicazioni elettroniche. Stesso discorso per l'infrastrutturazione degli edifici con impianti di comunicazioni elettroniche.

L'articolo 18 invece si concentra sulla liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni ad uso non abitativo, prevedendo la possibilità, per le parti che sottoscrivono contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione, di andare in deroga ai limiti temporali e alle altre condizioni previste dalla legge medesima purché il canone annuo pattuito sia superiore a 250mila euro e non si tratti di locali di interesse storico secondo provvedimenti regionali/comunali. Le nuove previsioni non possono però essere applicate ai contratti in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione, ma solo ai contratti futuri.

Vengono poi introdotte regole sulle misure urgenti per la valorizzazione degli immobili demaniali inutilizzati, misure che dovrebbero facilitare le procedure di valorizzazione degli immobili pubblici non utilizzati attraverso un meccanismo che vede coinvolti in prima linea i Comuni (che dovranno presentare le proposte di recupero) e l'Agenzia del Demanio, che valuterà le proposte dei Municipi.

E' tutto? Quasi: scorrendo velocemente gli ultimi passaggi, si parla di misure per la riqualificazione degli esercizi alberghieri, di disciplina semplificata del deposito preliminare e della cessazione del-



la qualifica di rifiuto delle terre e rocce che non soddisfano i requisiti per la qualifica di sottoprodotto e di disciplina della gestione delle terre e rocce da scavo con presenza di materiali di riporto e delle procedure di bonifica di aree con presenza di materiali di riporto. Quindi, spazio alla semplificazione delle procedure in materia di bonifica e messa in sicurezza di siti contaminati e alle misure urgenti

per la realizzazione di opere lineari realizzate nel corso di attività di messa in sicurezza e di bonifica.

Un *corpus* legislativo corposo che, se non avrà - purtroppo - il potere di sconfiggere la crisi, potrebbe allentare un po' i laccioli burocratici che appesantiscono il comparto edilizio, consentendo agli operatori di trovare nuovo slancio.

ro.ramp.