



Diritto & Fisco

È IN EDICOLA

Case & Country

DECRETO SBLOCCA ITALIA/Sforbiciata agli oneri urbanistici e alla burocrazia

Ristrutturazioni senza più lacci Più appartamenti con meno costi e meno autorizzazioni

DI LUIGI CHIARELLO

Liberalizzazione in campo edilizio. Anche i lavori che comportano la variazione del carico urbanistico di un immobile potranno essere considerati normali opere di manutenzione straordinaria, purché l'originaria destinazione d'uso venga mantenuta. Ciò significa che non ci vorrà alcun permesso a costruire da parte dell'ufficio tecnico del comune o dello sportello unico dell'edilizia. E, in seconda battuta, che non si pagherà il contributo di costruzione, né alcun altro relativo onere di urbanizzazione salvo che la regione non preveda specifica norma in proposito. Inoltre, non sarà più necessario acquisire il permesso a costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari.

Il decreto sblocca Italia cambia la definizione di opera di manutenzione straordinaria. Oltre ai lavori oggi previsti dal Testo unico dell'edilizia (art. 3, comma 1 lettera b, del dpr 380/2001), che non danno alcuna possibilità di alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, si legge nella bozza di dl, saranno considerati attività di manutenzione straordinaria anche «gli interventi consistenti in frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, con esecuzione delle opere anche se comportano la variazione del carico urbanistico».

NON SOLO. SARÀ CONSIDERATA ATTIVITÀ DI EDILIZIA LIBERA anche l'opera di manutenzione straordinaria che non comporti né aumento di unità immobiliari, né modifica del carico urbanistico derivante da un cambio di destinazione d'uso. Dunque per questo genere di lavori in costruzione non occorrerà più alcun titolo abilitativo.

ARRIVA, INOLTRE, UN NUOVO STRUMENTO nel panorama edilizio, che il decreto sblocca Italia chiama «Interventi di conservazione». Si tratta di una sorta di nuovo regolamento urbanistico che consente ai comuni di individuare tutti quegli immobili privati non più in regola con il piano regolatore e favorire la loro ristrutturazione, bypassando gli oneri burocrati

Le principali novità

Per i lavori con variazione del carico urbanistico non ci vorrà alcun permesso a costruire e non si pagheranno oneri di urbanizzazione

Arrivano gli «Interventi di conservazione». Consentiranno ai comuni di evitare l'esproprio e di incentivare proprietari di immobili alla ristrutturazione. Ma i privati non potranno procedere a demolizione e ricostruzione degli edifici

Facilitate le ristrutturazioni edilizie e urbanistiche in aree industriali dismesse, purché di interesse pubblico

Proroga «automatica» dei termini di inizio e ultimazione lavori qualora le opere non possano essere iniziate o concluse a causa dell'amministrazione o di interventi dell'autorità giudiziaria

Ridotto il contributo per il rilascio a costruire nei casi di interventi complessi di trasformazione urbana. Altro taglio (di almeno il 20%) è praticabile dai comuni per favorire ristrutturazione, recupero e riuso di edifici dismessi

Basteranno la denuncia d'inizio attività e la comunicazione a fine lavori per le varianti ai permessi di costruire, se conformi alle prescrizioni urbanistiche

Il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale sarà sempre consentito

ed economici dell'esproprio. Come? Una volta individuati gli immobili, per ipotesi quelli di un centro storico, il comune potrà proporre ai legittimi proprietari di investire nella loro riqualificazione. In cambio ne otterranno benefici, attraverso forme di compensazione. Quali, per esempio, l'esenzione dai tributi locali. Ma, nelle more dell'attuazione del nuovo piano conservativo, il comune potrà vietare ai proprietari degli immobili interventi di tipo redditizio, quali la demolizione e la successiva ricostruzione degli stessi edifici. Il proprietario potrà al massimo eseguire interventi di tipo conservativo e la demolizione sarà consentita solo quando ricorrano ragioni di tipo statico o igienico-sanitario.

NON È FINITA. IL DECRETO SBLOCCA ITALIA INTERVIENE anche in fatto di costruzioni in deroga agli strumenti urbanistici esistenti. Includendo in questo alveo anche le ristrutturazioni edilizie e urbanistiche in aree industriali dismesse, purché gli interventi siano considerati di interesse pubblico. Per questo genere di interventi il dl ammette esplicitamente la richiesta di permesso a costruire in deroga alle destinazioni d'uso.

ALTRA NOVITÀ RIGUARDA I TERMINI DI VALIDITÀ DEL PERMESSO A COSTRUIRE. Per esso, il

Testo unico dell'edilizia prevede la possibilità di una proroga della scadenza entro cui devono partire i lavori. In particolare, il termine di inizio lavori può slittare se l'opera è particolarmente complessa o quando si tratti di un'opera pubblica il cui finanziamento è spalmato a cavallo di più esercizi. Bene, il decreto sblocca Italia introduce anche una sorta di proroga «automatica» dei termini di inizio e ultimazione lavori, che la p.a. dovrà comunque accordare «qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per fatto dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria». Cioè, per esempio, quando i lavori vengano bloccati dal mancato arrivo del finanziamento o del permesso pubblico, o per pronuncia o sospensiva di un Tar.

CORSIA DI FAVORE ANCHE PER IL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO A COSTRUIRE, previsto dal testo unico per l'edilizia. Nei casi di interventi complessi di trasformazione urbana, il decreto sblocca Italia prevede uno sconto. Esso sarà dovuto solo in relazione al costo di costruzione. Le opere di urbanizzazione, invece, saranno a totale carico dell'operatore privato, che ne resterà proprietario.

OGNI COMUNE SARÀ CHIAMATO ad aggiornare i parametri che concorrono alla definizione degli oneri di urbanizzazione. Accanto agli indicatori già pre-

visti (tra cui le caratteristiche geografiche del comune e la destinazione d'uso della zona) il comune dovrà affiancarne un altro: la realizzazione di un sistema di incentivi differenziati, che favorisca le costruzioni nelle aree a maggiore densità di costruito e le ristrutturazioni, disincentivando le nuove costruzioni.

ALTRO SCONTO SUI COSTI DI COSTRUZIONE viene quindi previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia, per come attualmente disciplinati dal Testo unico. Tra questi, va ricordato, sono compresi i lavori di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio. Ma anche l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Bene, in base al dl per questo genere di lavori, i comuni possono deliberare che i costi di costruzione relativi siano più bassi rispetto a quelli applicati per le nuove costruzioni.

E UNO SCONTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE arriva anche per gli interventi di ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione. Il decreto sblocca Italia prevede che quest'onere sia tagliato di almeno il 20% rispetto a quanto previsto per le nuove costruzioni; ma i comuni (entro tre mesi dall'entrata in vigore del decreto) dovranno definire i criteri e le modalità

per rendere effettivo lo sconto.

IL DECRETO SBLOCCA ITALIA INTERVIENE, quindi, sulla tempistica relativa al procedimento di rilascio dei permessi a costruire, consentendo il raddoppio dei tempi previsti per i progetti più complessi.

SONO, INOLTRE, FACILITATE (come anticipato da ItaliaOggi di sabato scorso) le varianti ai permessi di costruire. Ma solo se conformi alle prescrizioni urbanistiche e capaci di non configurare variazioni essenziali; per queste basteranno una denuncia di inizio attività e la comunicazione della variante a fine lavori.

INFINE, IL DECRETO SBLOCCA ITALIA INSERISCE NELL'ORDINAMENTO edilizio due nuovi istituti: il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante e il permesso di costruire convenzionato:

1) In particolare, sarà considerata «urbanisticamente rilevante» in termini di destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o di un'unità immobiliare che comporti un cambio di categoria funzionale tra le quattro elencate:

- residenziale e turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

In merito, il dl aggiunge però che, salvo diverse disposizioni regionali, «il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito». E avverte che, per destinazione d'uso, bisogna considerare «quella prevalente in termini di superficie utile».

2) Il comune potrà rilasciare un permesso a costruire convenzionato, in modalità semplificata, quando le esigenze di urbanizzazione vengano soddisfatte nell'ambito di una convenzione che preveda l'assunzione da parte del privato (o del soggetto attuatore della convenzione) di specifici obblighi di interesse pubblico, al fine di conseguire il rilascio del titolo edilizio.

