

La camera ha dato l'ok al decreto che ora passa al senato. Imu ridotta a chi riduce l'affitto

## Sblocca Italia, cambia l'edilizia Incentivi alle ristrutturazioni, stretta sull'abusivismo

DI ANTONIO CICCIA  
E FRANCESCO CERISANO

**P**aga una multa (fino a 20 mila euro) l'autore dell'abuso edilizio che non rispetta l'ordine di demolizione. I comuni possono deliberare, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che i costi di costruzione siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni. Non è più necessario il permesso di costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume o delle superfici senza intaccare però la volumetria complessiva degli edifici. Sono alcune delle novità contenute nel decreto legge Sblocca Italia (n. 133/2014), approvato ieri dalla camera dei deputati (278 voti favorevoli, 161 contrari e sette astenuti). Il testo passa ora al senato anche se difficilmente palazzo Madama potrà metterci mano visti i tempi stretti (il provvedimento va convertito definitivamente in legge entro l'11 novembre).

Per gli enti locali arrivano sconti sul Patto di stabilità. Ne beneficeranno le amministrazioni virtuose nel pagamento dei debiti o che hanno investito in opere pubbliche. Ma vediamo i punti di maggiore interesse per le amministrazioni locali.

**Edilizia.** Come detto, il decreto Sblocca Italia modifica la definizione di manutenzione straordinaria, ritenendo sufficiente per questi interventi, il rispetto della volumetria complessiva degli edifici, e comprendendo, quindi, anche il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari. Non è più necessario, quindi, il permesso di costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume o delle superfici.

Si introduce la definizione di «interventi di conservazione» e si introduce una nuova ipotesi di permesso di costruire in deroga anche alle destinazioni d'uso per gli interventi di ristrutturazione edilizia attuati anche in aree industriali dismesse.

I termini per il rilascio del permesso di costruire sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi.

Si codifica la disciplina del permesso di costruire convenzionato, ispirato alla normativa regionale. Vengono introdotte sanzioni pecuniarie da 2 mila a 20 mila euro in caso di inottemperanza dell'ordine di demolizione degli abusi edilizi. La mancata o tardiva emanazione dell'ordine di demolizione implica responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente. Le somme sono di competenza comunale e saranno destinate esclusivamente alla demolizione/rimozione in pristino delle opere abusive e alla acquisizione/attrezzatura di aree a verde pubblico. Si prevede che le varianti siano eseguibili mediante Scia e sono classificati i mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti.

Altra disposizione precisa che la Dia (ad eccezione della super-Dia) viene sostituita dalla Scia. Si introduce il Regolamento unico edilizio al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti.

**Tutela del territorio.** I comuni potranno definire criteri e condizioni per la realizzazione da parte di cittadini, singoli o associati, di interventi pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade. In cambio si otterrà

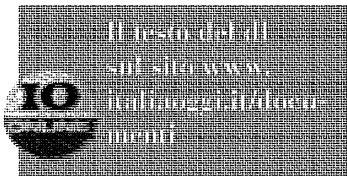
la riduzione o un'esenzione di tributi locali.

**Procedimento amministrativo.** Viene limitata, nelle ipotesi di Segnalazione certificata di inizio attività (Scia), la possibilità per l'amministrazione di assumere determinazioni in via di autotutela. La revoca del provvedimento amministrativo per mutamento della situazione di fatto sarà possibile solo se il mutamento fosse «non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento» e, per le ipotesi di una nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, è esclusa la revoca per i provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici. Esclusa la possibilità di annullamento di ufficio quando il dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato.

**Meno Imu se il locatore riduce l'affitto.** Si stabilisce che i comuni possano riconoscere un'aliquota Imu ridotta al locatore che concordi una riduzione del canone di affitto con l'inquilino. In ogni caso gli atti di riduzione dei canoni di locazione beneficeranno dell'esenzione dalle imposte di

registro e di bollo. La richiesta di abbassare il canone potrà essere avanzata dallo stesso conduttore che però dovrà motivarne le ragioni.

**Sconti sul Patto di stabilità.** Il dl stabilisce l'esclusione dal Patto di stabilità interno dei pagamenti effettuati dai comuni per gli investimenti in opere, oggetto di segnalazione entro il 15 giugno 2014 alla presidenza del consiglio dei ministri. La deroga è concessa nel limite di 250 milioni di euro per l'anno 2014. Viene anche disposta l'esclusione dai vincoli del patto di stabilità interno per gli anni 2014 e 2015, per un importo complessivamente pari a 300 milioni di euro (di cui 200 milioni per il 2014 e 100 milioni per il 2015), dei pagamenti dei debiti in conto capitale certi, liquidi ed esigibili alla data del 31 dicembre 2013 sostenuti successivamente all'entrata in vigore del decreto-legge.



## L'ANALISI

### *Sulle varianti ai permessi un pasticcio da risolvere*

Il decreto Sblocca Italia approvato alla Camera contiene una modifica riguardante il regime normativo delle varianti ai permessi di costruire: quasi sblocca le varianti con la Scia. L'articolo 17, comma 1, lettera m), infatti, sostituisce le parole «dichiarazione di inizio attività» con «segnalazione certificata di inizio attività» nel comma 2 dell'articolo 22 e introduce, nello stesso articolo, un nuovo comma 2-bis. In base a quest'ultimo comma sono realizzabili, mediante Scia (per giunta comunicata, poco comprensibilmente, a fine lavori), le varianti ai permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale, a condizione che, tra le altre condizioni, siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici.

La contraddizione con quanto disposto dal comma 2 dello stesso articolo 22 (come contestualmente modificato) e dal comma 4 del successivo articolo 23-bis è evidente. In base al riformulato comma 2 dell'articolo 22, possono essere realizzate con Scia le varianti ai permessi di costruire qualora, tra l'altro, non modifi-

chino la sagoma degli edifici vincolati. In base al comma 2-bis, invece, la Scia può essere utilizzata anche per una variante al permesso di costruire comportante la modifica della sagoma di un edificio vincolato, dato che in presenza di una modifica della sagoma non si può parlare, necessariamente (si veda l'articolo 32 del dpr n. 380/2001), di variazione essenziale, e dunque escludere il ricorso alla stessa Scia.

L'utilizzabilità della Scia per interventi comportanti modifiche della sagoma anche rispetto a edifici vincolati è confermata dal fatto che lo stesso comma 2-bis subordina l'eseguibilità di interventi di questo tipo all'acquisizione delle autorizzazioni previste dalla normativa sui vincoli paesaggistici. L'estensore del decreto sembra essersi dimenticato anche delle modifiche al dpr n. 380/2001 apportate con il decreto-legge n. 69/2013 e in particolare dell'articolo 23-bis che, al comma 4, dispone la delimitazione, a cura dei comuni, delle parti delle zone territoriali omogenee A. In esse si esclude il ricorso alla segnalazione certificata per realizzare varianti ai permessi

di costruire comportanti modifica alla sagoma, prevedendo, in caso di inerzia dei comuni, l'esercizio di poteri sostitutivi da parte delle regioni ovvero del ministro delle Infrastrutture, e stabilendo comunque che, in assenza della delimitazione, non è possibile utilizzare la Scia per le stesse varianti all'interno dell'intera zona A.

Se, come appare probabile, i tempi stretti non consentiranno al Senato di apportare modifiche al testo del decreto sblocca Italia, di certo non scomparirà la dichiarazione di inizio attività, ma molto probabilmente compariranno dubbi sull'utilizzabilità della segnalazione certificata di inizio attività per realizzare varianti ai permessi di costruire relativi agli edifici vincolati nonché a quelli che si trovano all'interno dei centri storici. Se n'è accorto, pur tardivamente, anche il governo che, al riguardo, ha accolto a Montecitorio un ordine del giorno (n. 153), con l'impegno ad armonizzare il contenuto dell'articolo 22 comma 2-bis con le altre disposizioni richiamate.

**Mirko Teramo**

