

Edilizia, tutte le modifiche dello Sblocca Italia al Testo Unico

Novità per Regolamento edilizio unico, lavori in casa, permesso di costruire, riqualificazione urbana

di [Alessandra Marra](#)

Di seguito le principali novità introdotte in edilizia.

Lavori in casa: per i lavori di manutenzione straordinaria che consistono nel frazionamento o accorpamento di unità immobiliari e che non modifichino la volumetria complessiva degli edifici, non riguardino parti strutturali e mantengano l'originaria destinazione d'uso, sarà [consentita la realizzazione con Comunicazione di inizio lavori](#) (Cil), anziché con Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).

Il professionista dovrà attestare che le modifiche siano compatibili con la normativa antisismica e con quella sul rendimento energetico e, insieme alla Cil, dovrà consegnare gli elaborati progettuali; [la Cil sarà valida anche ai fini dell'aggiornamento catastale](#).

Per gli interventi di manutenzione straordinaria non si pagherà il costo di costruzione - neanche nei casi di modifica della superficie delle singole unità immobiliari, che prima erano soggetti a permesso di costruire - né saranno dovuti gli oneri di urbanizzazione, salvo il caso in cui gli interventi aumentino il carico urbanistico o la superficie calpestabile.

Permesso di costruire in deroga: il permesso di costruire [potrà andare in deroga anche alle destinazioni d'uso](#) qualora venga accertato dal Consiglio comunale l'interesse pubblico dell'intervento. Il mutamento di destinazione d'uso non deve però comportare aumento della superficie coperta.

Termini del permesso di costruire: ci sarà la possibilità di [prorogare i termini di inizio e di fine lavori](#) previsti dal permesso di costruire in caso di lavori che si rivelino particolarmente complessi. Sono ridotti da 120 a 60 giorni i tempi dell'istruttoria del permesso di costruire nei Comuni oltre i 100mila abitanti; i termini raddoppiati restano invece nel caso di progetti particolarmente complessi.

Riqualificazione urbana: i Comuni e le Regioni potranno [ridurre gli oneri di urbanizzazione](#) primaria e secondaria, i costi di costruzione e il contributo di costruzione, per incentivare gli interventi di ristrutturazione edilizia anziché di nuova costruzione, nell'ottica del contenimento del consumo di suolo.

Regolamento Edilizio Unico: in tal modo [si sostituiranno gli oltre 8 mila regolamenti](#) comunali oggi vigenti. Il regolamento-tipo sarà adottato da Governo, Regioni ed autonomie locali in Conferenza Unificata. [Il Regolamento Edilizio Unico sarà pronto entro novembre 2015](#).

Deduzione Irpef del 20%, fino ad un massimo di 300mila euro, delle spese sostenute tra il 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, per [acquistare case nuove in classe energetica A o B, o ristrutturare case esistenti](#), e affittarle a canone concordato per almeno 8 anni.

Rent to buy: viene riordinata la normativa relativa al [rent to buy](#), il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili.

Affidamenti diretti: tempi più rapidi e affidamenti diretti, in deroga al Codice appalti, per i lavori, [sotto la soglia comunitaria di 5,2 milioni di euro](#), di messa in sicurezza delle scuole, mitigazione dei rischi idraulici e geomorfologici, adeguamento sismico e tutela ambientale e del patrimonio culturale.

Mitigazione del rischio idrogeologico: Possibilità per le Regioni di avvalersi non solo di società in house, ma di tutti i soggetti pubblici e privati, per la progettazione e l'esecuzione degli interventi di [mitigazione del rischio idrogeologico](#) previsti dagli accordi di programma stipulati con le Regioni.

Grandi opere: 3 miliardi e 890 milioni di euro al [Fondo Sblocca Cantieri](#) per il periodo 2013-2020, per consentire la continuità dei cantieri in corso o il perfezionamento degli atti contrattuali finalizzati all'avvio dei lavori nel 2014.