

«Gazzetta Ufficiale». Le novità introdotte dal decreto legge 133/2014 per il rilancio dei cantieri - La Scia al posto della Dia

# Edifici, più facile cambiare l'uso

Categorie ridotte a quattro - I bed and breakfast trattati come le abitazioni

**Guglielmo Saporito**

Da ieri sono in vigore le modifiche alla normativa edilizia, sintetizzabili in accelerazioni e rettifiche. La norma che contiene il mosaico di novità è l'articolo 17 del decreto legge 133/14 («Sblocca-Italia»), pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» 212 del 13 settembre, con l'intenzione di voler attuare uno sviluppo sostenibile, da un lato recuperando il patrimonio edilizio e dall'altro riducendo il consumo di suolo. Questa premessa è utile per sovrapporre la nuova norma statale a quelle regionali, dando cioè caratteristiche di generalità e di semplificazione alle innovazioni introdotte, tali da potersi applicare immediatamente anche a livello locale, pur in presenza di norme di dettaglio difformi.

## Recupero agevolato

Il recupero del patrimonio edilizio è agevolato con disposizione tecniche di dettaglio e con nuove previsioni. Nuovi sono ad esempio gli «interventi di conservazione», che gli strumenti urbanistici locali possono prevedere individuando edifici «non più compatibili» e che possono essere qualificati con meccanismi misti (compensazioni) e accordi. Accanto al meccanismo di esproprio, strumento troppo rigido e che esige li-

quidità dell'ente locale, il legislatore prevede la **riqualificazione** attraverso forme di compensazione, quindi con premi di volumetria e un generale sistema di accordi. Ciò si legge nell'articolo 3-bis del Dpr 380/01 inserito dall'articolo 17, comma 1 del decreto 133/14. I rapporti con i privati sono rimessi alla contrattazione, nel rispetto del pubblico interesse e al fine di garantire imparzialità e buon andamento dell'amministrazione: ciò significa che saranno necessarie pubblicità, consultazione e contraddittorio con le parti interessate (compresi gli imprenditori con progetti in concorrenza). Nell'attesa che parta la **riqualificazione**, gli edifici non compatibili e incongrui possono solo essere conservati con opere di manutenzione e ristrutturazione, evitandone le demolizioni non giustificate da ragioni di ordine statico o igienico sanitario. In altri termini, non saranno possibili interventi singoli e limitati, ma occorrerà confrontarsi con l'ente locale per riqualificare più ampie aree.

Lastessa logica si legge nell'articolo 17, comma 1, lettera e, che amplia le possibilità di interventi in deroga anche in aree industriali dismesse, interventi ora possibili con una delibera del consiglio comunale che attesti l'interesse pub-

blico a singole, localizzate modifiche di pianificazione. L'innovazione consiste nell'estendere la deroga anche a ristrutturazioni edilizie e urbanistiche, cioè anche a interventi di particolare consistenza come appunto quelli che possono interessare le aree industriali dismesse. Inoltre, le deroghe possono riguardare non solo volume, altezze e distanze, ma anche le destinazioni d'uso, con un'ampia capacità di modificare la pianificazione sulla quale si interverrà con delibera del consiglio comunale.

Ancora nell'ottica del recupero e della riduzione del consumo del territorio, vi sono incentivi attraverso riduzioni degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione (articolo 17, comma 1, lettera g, numero 3 del Dl 114/14), con benefici per le ristrutturazioni.

Infine, è coniato un nuovo tipo di titolo edilizio, a metà strada tra il permesso di costruire e il piano di dettaglio: si tratta del «permesso di costruire convenzionato» (articolo 17, comma 1, lettera q, che inserisce l'articolo 28 bis nel Dpr 380/01). Questo titolo edilizio avrà i tempi di istruttoria dell'usuale permesso di costruire, ma con uno spettro più ampio di attuazione, potendo soddisfare non solo esigenze di ampio raggio con cesione di aree e opere di urbanizza-

zione, ma includere anche interventi di edilizia residenziale sociale (piano casa). Come per i piani di lottizzazione, anche il permesso di costruire convenzionato potrà essere eseguito a stralci.

## Le altre modifiche

Vi è poi una serie di modifiche di dettaglio al Dpr 380/01 che possono collaborare ad agevolare il riuso e il recupero del patrimonio edilizio: in particolare vengono codificate quattro categorie funzionali di destinazione urbanistica (residenziale e turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale) al cui interno si può intervenire con procedure semplificate, soprattutto se non vi sono opere edilizie, e con oneri ridotti. In dettaglio, l'articolo 17, comma 1, lettera n) unifica la categoria residenziale e quella turistico-ricettiva, agevolando implicitamente i bad and breakfast, nonché le categorie produttive e direzionali, lasciando prevedere che singoli uffici privati possano considerarsi assimilati alle residenze. La destinazione d'uso sarà poi quella "prevalente" in termini di superficie utile, introducendo quindi una possibilità di destinazione mista purché la maggior superficie utile sia coerente a quella consentita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Tra infrastrutture e semplificazioni

### 01 | IL PROVVEDIMENTO

Il decreto legge «Sblocca-Italia» è stato firmato venerdì dal Capo dello Stato e pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» 212 del 12 settembre 2014 con il numero 133, ed entra così in vigore a 15 giorni dall'approvazione del Consiglio dei ministri. In "cantiere" ci sono 21 opere, per un finanziamento complessivo di 3,89 miliardi

### 02 | LE RISORSE

Il 47% dei 3,9 miliardi di euro stanziati dal decreto legge Sblocca Italia per le infrastrutture andrà a strade e autostrade (1.832 milioni), il 25% alle ferrovie (989 milioni), di cui il 14% per nuove tratte ad alta capacità (Terzo Valico, Brennero e Brescia-Padova) e l'11% (429 milioni) alla rete ordinaria. Poi

345 milioni alle metropolitane (Roma, Napoli, tramvia di Firenze), 134 milioni alle opere idriche (due opere specifiche al Sud), 90 milioni per due aeroporti (Firenze e Salerno) e infine 500 milioni per le opere dei Comuni (quelle del piano 6mila Campanili del Dl del fare 2013 e quelle inviate dai sindaci al presidente del Consiglio dei ministri in risposta a una lettera di aprile

### 03 | LE LIBERALIZZAZIONI

Nell'edilizia una delle novità più importanti è quella che riguarda il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari. Grazie alle modifiche introdotte con il nuovo decreto legge sarà possibile fare le manutenzioni straordinarie con una semplice dichiarazione e si

dovranno pagare soltanto oneri di urbanizzazione

### 04 | LE UNITÀ IMMOBILIARI

Un'altra rilevante novità delle semplificazioni va a modificare la lettera b) dell'articolo 3 del testo unico per l'edilizia (Dpr 380/2001): quella che fa rientrare fra le opere di manutenzione straordinaria anche quelle che «alterano» le superfici delle singole unità immobiliari. Lo «Sblocca-Italia» modifica questa parte della norma, limitando l'esclusione a opere che non alterino «la volumetria complessiva degli edifici»

### 05 | LA DESTINAZIONE D'USO

Lo «Sblocca-Italia» introduce inoltre una serie di modifiche al Dpr 380/2001, che possono collaborare ad agevolare il

riuso e il recupero del patrimonio edilizio: in particolare vengono codificate quattro categorie funzionali di destinazione urbanistica (residenziale e turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale) all'interno delle quali si può intervenire con procedure semplificate, soprattutto se non vi sono opere edilizie, e con oneri ridotti. L'articolo 17, comma 1, lettera n) del decreto legge 133/2014 unifica, infatti, la categoria residenziale e quella turistico ricettiva, nonché le categorie produttive e direzionali, lasciando prevedere che singoli uffici privati possano considerarsi assimilati alle residenze. La destinazione d'uso sarà quella «prevalente» in termini di superficie utile