

# DL SBLOCCA ITALIA E GIUSTIZIA

## LA GUIDA PRATICA ALLE NOVITÀ

# Per l'edilizia meno vincoli e disciplina più semplice

## Riqualificazione aree industriali dismesse in deroga ai piani urbanistici

**Guido Alberto Inzaghi**

Con il Dl 133/2014, entrato in vigore il 12 settembre, si allarga il novero degli interventi di manutenzione straordinaria: ne fanno da ora ugualmente parte il **frazionamento** e l'**accorpamento** delle unità immobiliari, anche mediante la variazione delle relative superfici e del carico urbanistico purché non muti la volumetria complessiva e l'originaria destinazione. Si noti che il carattere gratuito delle opere di manutenzione viene posto in dubbio dal nuovo articolo 17, comma 4, del Testo unico edilizia dove, al pari delle opere sul patrimonio statale, anche la manutenzione straordinaria sconterebbe il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione restando esentata dalla quota relativa al costo di costruzione. In sede di conversione il punto merita di essere chiarito.

### Riqualificazione urbana

I regolamenti locali potranno individuare gli edifici da espropriare, mediante il riconoscimento di forme compensative, per procedere alla riqualificazione urbana.

### Deroga alle regole urbanistiche

Nuova fattispecie per i permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici territoriali: finora ammessi in caso di edifici pubblici, oggi possibili anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica anche in aree industriali dismesse. In tali casi, l'interesse pubblico dovrà essere attestato con delibera del consiglio comunale.

Il permesso di costruire convenzionato, strumento finora noto solo alle esperienze regionali e locali, potrà far luogo degli strumenti di **pianificazione** attuativa, che hanno procedimenti di approvazione notevolmente più lunghi. Il permesso convenzionato varrà quando le esigenze di urbanizzazione di una determinata area potranno essere soddisfatte mediante modalità semplificate.

Quanto ai termini per il rilascio, ora tutti i comuni devono rispettare i termini «ordinari» (60 giorni per l'istruttoria, l'acquisizione dei pareri e la formulazione del provvedimento con possibilità di interruzione nei primi 30 giorni per richiesta di integrazioni). La

possibilità di raddoppio sussiste solo per i progetti particolarmente complessi.

### Proroga dei termini edilizi

Quando l'inizio o la fine dei lavori sono impediti da iniziative della Pa o dell'autorità giudiziaria che si rivelano poi infondate, la relativa proroga è un atto dovuto.

### Contributo di costruzione

Gli strumenti di trasformazione urbana complessi scontano un regime agevolato del costo di costruzione: i relativi atti di **pianificazione** attuativa (piani di recupero, piani particolareggiati) potranno infatti prevedere che il contributo di costruzione sia commisurato unicamente al costo di costruzione e non anche all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. Dovrà in ogni caso essere garantita la corretta urbanizzazione, l'infrastrutturazione e l'inseparabilità degli interventi.

Inoltre, i Comuni possono deliberare i contributi di costruzione per gli interventi di ristrutturazione in misura inferiore ai valori determinati per le nuove costruzioni. Per gli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione, recupero e riuso potrà essere ridotto in misura superiore al 20 per cento.

### Addio Dia

Dopo più di quattro anni dalla sua introduzione nell'ordinamento giuridico, la Scia sostituisce a tutti gli effetti la Dia edilizia, che sopravvive solo ove prevista in sostituzione del permesso di costruire (ex Super Dia). Scia anche per le varianti minori a permessi di costruire, a condizione che gli interventi siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuati dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli.

### Cambio d'uso

Si amplia la maglia del mutamento di destinazione d'uso: è rilevante solo la modifica che comporta l'assegnazione dell'immobile o dell'unità a una differente categoria funzionale tra (a) residenziale e turistico-recettiva (b) produttiva e direzionale, (c)

commerciale, (d) rurale. E fatta salva la possibilità per le Regioni di disciplinare differentemente la materia.

### Lottizzazione per stralci funzionali

Modifiche anche alla legge Urbanistica (1150/1942) il cui articolo 28 oggi concede la possibilità di procedere per stralci funzionali, per fasi e tempi distinti. Per ogni stralcio funzionale dovranno essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie; l'attuazione parziale dovrà risultare coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

### Permessi in conferenza di servizi

Si allinea la validità dei termini dei permessi endoprocedimentali che si formano in seno ad una conferenza di servizi: tutti decorreranno a far data dall'adozione del provvedimento finale.

### Autorizzazione paesaggista

Scompare di nuovo il ricorso alla conferenza di servizi nell'ambito del procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica: prima abolita dal Dl 84/2014, poi reintrodotta con la legge di conversione, oggi scompare di nuovo con il Dl 133. Di conseguenza, decorsi 60 giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### MANUTENZIONE STRAORDINARIA

L'elenco degli interventi ammessi si estende al frazionamento e all'accorpamento delle unità immobiliari

**IN SINTESI**

**Manutenzione straordinaria**

■ Sono ora ricompresi anche i lavori volti al frazionamento o accorpamento di unità immobiliari.

**Interventi di conservazione**

■ Il Comune può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione, con forme di compensazione, degli edifici non più compatibili con la **pianificazione**.

**Permesso di costruire in deroga per la ristrutturazione edilizia e urbanistica, anche in aree industriali dismesse**

■ È ora ammessa la richiesta di permesso di costruire, anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale.

**Proroga dei termini dei termini di inizio e fine lavori**

■ La proroga è accordata se i lavori non possano essere iniziati/conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi infondate.

**Contributo di costruzione e interventi di trasformazione complessi**

■ Per gli interventi di trasformazione urbana complessi, è dovuto solo il costo di costruzione.

**Contributo di costruzione e ristrutturazione edilizia**

■ I comuni possono disporre riduzioni del contributo (non meno del 20% per il recupero di immobili dismessi).

**Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

■ I termini per il rilascio del permesso di costruire possono essere raddoppiati solo per i progetti particolarmente complessi.

**Varianti non essenziali**

■ Le varianti non essenziali ai permessi di costruire sono realizzabili mediante Scia e possono essere comunicate a fine lavori.

**Mutamento d'uso rilevante**

■ È rappresentato dal passaggio da una all'altra delle seguenti categorie funzionali: a) residenziale e turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.

**Permesso di costruire convenzionato**

■ È ora disciplinato, anche a livello nazionale, il permesso di costruire convenzionato.

**Lottizzazione per stralci**

■ L'attuazione può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti.

**Conferenza di servizi**

■ I termini di validità degli atti di assenso acquisiti nella Conferenza decorrono dall'adozione del provvedimento finale.

**Autorizzazione paesaggistica**

■ Scompare la Conferenza di servizi.

**SUL SOLE DI DOMANI**

**LA SECONDA PUNTATA**

**Le novità per le imprese e le soluzioni per far ripartire le infrastrutture**

Sul Sole 24 Ore di domani ci saranno altre due pagine di guida al decreto Sblocca Italia, dedicate alle disposizioni sulle imprese. Terza puntata giovedì con il Focus sul Dl giustizia

