

D.l. n. 133/2014 – Sblocca Italia: fiducia

Con 316 voti favorevoli e 138 contrari, la Camera ha accordato al fiducia al Governo posta sul nuovo testo del decreto-legge n. 133, "Sblocca Italia", come da ultimo modificato dalla Commissione. Il decreto dovrà essere convertito entro l'11 novembre.

Edilizia e patrimonio immobiliare pubblico

Si modifica in più punti il **testo unico in materia di edilizia** (DPR n. 380 del 2001) con norme che riguardano tra l'altro:

le **opere interne e la comunicazione di Inizio Lavori** (CIL) – viene infatti modificata la definizione di manutenzione straordinaria al fine, da un lato, di prevedere, per i predetti interventi, il rispetto della volumetria complessiva degli edifici in luogo dell'invarianza dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari e, per l'altro, di comprendere in tali interventi quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Connessa alle modifiche indicate è quella, che interviene sulle caratteristiche degli **interventi di manutenzione straordinaria che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, ma previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale.** Relativamente alle modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, si chiarisce che le stesse possono essere eseguite previa CIL (comunicazione di inizio lavori), a condizione che gli interventi non riguardino le parti strutturali e che siano compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia; per gli interventi di manutenzione straordinaria effettuabili semplicemente previa CIL (definiti dall'art. 6, comma 2, lett. a) del T.U. edilizia) il contributo di costruzione è commisurato alle sole opere di urbanizzazione – stabilendo che tale norma trova applicazione purché tali interventi comportino aumento del carico urbanistico;

definizione di «**interventi di conservazione**» – lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione e che, in tal caso, l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione, incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta;

all'amministrazione comunale – al fine di garantire che gli interventi di manutenzione straordinaria e le modifiche interne sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa effettuati con semplice CIL non riguardino le parti strutturali – deve essere trasmessa non solo la CIL asseverata ma anche l'elaborato progettuale;

la Comunicazione di inizio lavori (CIL) è integrata con **la Comunicazione di fine lavori**, al fine di svincolare il soggetto interessato dall'obbligo di provvedere alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Infatti, il nuovo testo del comma 5 dell'art. 6 del T.U. dell'edilizia, ora introdotto, impone solo all'amministrazione comunale l'obbligo di provvedere al tempestivo inoltro della CIL all'Agenzia delle entrate; il tecnico che assevera la CIL deve attestare anche la compatibilità dell'intervento con la normativa sismica e sul rendimento energetico nell'edilizia.

l'introduzione di una nuova ipotesi di **permesso di costruire in deroga** anche alle destinazioni d'uso per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in **aree industriali dismesse**, e del permesso di costruire convenzionato **a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta;**

l'introduzione di una disciplina finalizzata a stabilire quali mutamenti della destinazione d'uso siano urbanisticamente rilevanti;

l'introduzione di **sanzioni pecuniarie** in caso di inottemperanza accertata all'ingiunzione di demolizione degli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire;

la proroga dei **termini** di inizio e di **ultimazione dei lavori**, contemplati dal permesso di costruire, consentita in caso di blocco degli stessi lavori causato da iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate. Una serie di disposizioni incidono sul contributo per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di trasformazione urbana complessi stabilendo che lo strumento attuativo possa prevedere che il contributo per il rilascio del permesso di costruire è dovuto solo relativamente al costo di costruzione e che le opere di urbanizzazione sono direttamente messe in carico all'operatore privato che ne resta proprietario;

si aggiunge ai criteri (parametri) che la regione deve considerare nella redazione **delle tabelle parametriche che i** comuni devono utilizzare per la determinazione degli oneri di **urbanizzazione primaria e secondaria** (oltre al criterio di differenziazione tra gli interventi finalizzato ad incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia anziché quelli di nuova costruzione, già previsto dal testo vigente) anche un criterio di valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso (nuova lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del T.U. edilizia). Viene altresì stabilito che tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il comune e la parte privata ed erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzarsi nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche;

Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il **recupero e il riuso degli immobili dismessi** o in via di dismissione, **si prevede una riduzione del contributo di costruzione in misura non inferiore al 20 per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni** nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria (art. 17)

In sede di Conferenza unificata si dovranno concludere accordi per l'adozione di uno **schema di regolamento edilizio-tipo** al fine di semplificare ed uniformare le norme e gli adempimenti. Il regolamento-tipo, che deve indicare le esigenze prestazionali degli edifici con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni entro i termini fissati negli accordi succitati e, comunque, entro i termini stabiliti dall'art. 2 della L. 241/1990. Viene altresì precisato che gli accordi citati costituiscono livello essenziale delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. (art. 17-bi)

Il Governo è delegato ad adottare un regolamento di delegificazione volto a dettare disposizioni per il riordino e la semplificazione della disciplina del deposito preliminare alla raccolta e della cessazione della qualifica i rifiuto delle terre e **rocce da scavo**;

Sono **interventi di «estrema urgenza»**, considerati indifferibili, in conseguenza della certificazione da parte dell'ente interessato, **gli interventi per i lavori sotto soglia anche su impianti, arredi e dotazioni funzionali alla messa in sicurezza degli edifici scolastici, alla mitigazione dei rischi idraulici e geomorfologici del territorio, all'adeguamento alla normativa antisismica e alla tutela ambientale e del patrimonio culturale**. Per l'avvio di questi interventi sono introdotte disposizioni in deroga alle procedure

di scelta del contraente e alle fasi delle procedure di affidamento dei contratti, previste nel relativo Codice ; sono **esclusi i servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria e gli appalti integrati**. Rimangono in vigore anche gli obblighi informativi e di pubblicazione. **(art. 9)**

SI prevede una **deduzione dal reddito del 20** per cento a favore di chi, al di fuori di un'attività commerciale, acquista dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017 un **alloggio a destinazione residenziale** di nuova costruzione e invenduto alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge o oggetto di ristrutturazione (art. 21).