

DECRETO SBLOCCA ITALIA

Il decreto Sblocca Italia è legge. Il 5 novembre 2014 l'Aula del Senato ha approvato con 157 voti favorevoli e 110 contrari, nel testo licenziato dalla Camera, il disegno di legge di conversione in legge del decreto legge n. 133/2014 recante misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive.

Di seguito riportiamo alcune delle principali misure di interesse in ambito edilizio/privato contenute nel provvedimento convertito in legge, come illustrate dal Dossier del Servizio studi del Senato.

SEMPLIFICAZIONI ED ALTRE MISURE IN MATERIA EDILIZIA.

L'articolo 17, modificato nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati, apporta numerose modifiche al T.U. edilizia (D.P.R. 380/2001) negli ambiti di seguito indicati.

Opere interne e Comunicazione di Inizio Lavori (CIL)

Una prima modifica (lettera a), n. 1), del comma 1) riguarda la definizione di manutenzione straordinaria e comporta che per tali interventi non sia alterata la volumetria complessiva degli edifici, anziché i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari come prevedeva il testo previgente.

Connessa alle modifiche indicate è quella disposta dalla successiva lettera c).

Nel corso dell'esame in prima lettura presso la Camera dei deputati è stata modificata la lettera c) del comma 1 al fine di includere tra gli interventi di manutenzione ordinaria eseguibili senza titolo abilitativo, l'installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12kW. Con la lettera c) numero 1), lett. a), si interviene sulle caratteristiche degli interventi di manutenzione straordinaria che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

Alle modifiche citate si accompagna quella disposta dalla lettera d) del medesimo comma 1, secondo cui 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.

Relativamente alle modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, il numero 1), lett. b), della lettera c) del comma 1 chiarisce che le stesse possono essere eseguite semplicemente previa CIL (comunicazione di inizio lavori), a condizione che gli interventi non riguardino le parti strutturali.

Connessa alle suesposte modifiche è quella operata dal numero 2) della lettera c). Tale numero 2) aggiunge, tra le finalità dell'asseverazione della CIL operata dal tecnico abilitato, quella di attestare che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio. Si segnala che nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati è stato modificato il numero 2) della lettera c) del comma 1, stabilendo che all'amministrazione comunale deve essere trasmessa non solo la CIL asseverata ma anche l'elaborato progettuale. Con la modifica ora illustrata si precisa altresì che il tecnico che assevera la CIL deve attestare anche la compatibilità dell'intervento con la normativa sismica e sul rendimento energetico nell'edilizia.

Nel testo sono previste altre modifiche della normativa relativa alla documentazione di corredo della CIL. Rispetto alla normativa previgente, viene infatti eliminato l'obbligo di presentare all'amministrazione "una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali". Viene altresì eliminato l'obbligo, limitatamente alle opere all'interno dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, di trasmettere le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese.

Nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati è stato modificato il numero 5) della lettera c) al fine di elevare da 258 a 1.000 euro la sanzione

pecuniaria per la mancata presentazione della CIL o della CIL asseverata.

Nel corso dell'esame presso la Camera è stato modificato il numero 3 della lettera c) del comma 1 prevedendo che la Comunicazione di inizio lavori (CIL) venga integrata con la Comunicazione di fine lavori.

Con riguardo alle opere interne, infine, la lettera h), numero 1), del comma 1, stabilisce che, per gli interventi di manutenzione straordinaria effettuabili semplicemente previa CIL il contributo di costruzione sia commisurato alle sole opere di urbanizzazione.

La Camera ha modificato il numero 1) della lettera h) del comma 1, aggiungendo, quale condizione di applicabilità, che dall'intervento derivi un aumento della superficie calpestabile.

Interventi di conservazione.

La lettera b) del comma 1 introduce la definizione di "interventi di conservazione".

La norma stabilisce che 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.

Nel corso dell'esame in prima lettura la Camera dei deputati ha modificato la lettera b) del comma 1 - che introduce l'art. 3-bis nel T.U. edilizia, stabilendo che le citate forme di compensazione devono incidere sull'area interessata e non implicare aumenti della superficie coperta.

Permesso di costruire

La lettera e) del comma 1 introduce 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.

La Camera dei deputati ha modificato tale previsione al fine di introdurre, quale requisito per l'applicazione della norma, che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione.

La lettera f) del comma 1 prevede la proroga dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori, contemplati dal permesso di costruire, in caso di blocco degli stessi lavori causato da iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

La Camera dei deputati, modificando il numero 1) della lettera f) del comma 1, ha operato un'integrale riscrittura del comma 2 dell'art. 15 del T.U. edilizia. Viene introdotta una nuova fattispecie di proroga dei termini citati nel caso di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori.

La lettera g) del comma 1 contiene una serie di disposizioni che incidono sul contributo per il rilascio del permesso di costruire.

Nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati sono stati soppressi i numeri 1) e 2) della lettera g) del comma 1.

Il numero 3) della medesima lettera g), aggiunge, ai criteri 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, un criterio di differenziazione tra gli interventi finalizzati ad incentivare quelli di ristrutturazione edilizia anziché quelli di nuova costruzione.

Nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati è stato riscritto il numero 3) della lettera g) al fine di aggiungere, ai criteri suddetti 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.

Il successivo numero 4) stabilisce che i criteri (parametri) citati debbano essere utilizzati dai comuni anche nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione.

L'Architetto Risponde

Se avete delle domande da sottoporre alla redazione di Architetttando basta scrivere una mail ad architettando@hm52.it: risponderemo via mail o in uno dei prossimi numeri della rivista!

A cura di HM52 project - Studio di Architettura Associato - www.hm52.it

Il successivo numero 5) consente ai comuni di deliberare, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che i costi di costruzione siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.

La lettera h), numero 2), del comma 1 prevede una riduzione del contributo di costruzione in misura non inferiore al 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni.

La Camera dei deputati ha modificato il numero 2) della lettera h) del comma 1, stabilendo che la riduzione sia applicabile nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.

Il comma 1, lettera i), limita la possibilità di raddoppiare i termini dell'istruttoria, relativa alle istanze di permesso di costruire, ai soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

La lettera q) del comma 1 introduce la disciplina del permesso di costruire convenzionato. La Camera dei deputati ha modificato il nuovo art. 28-bis del T.U. edilizia (introdotto dalla lettera q) del comma 1), eliminando la parte del comma 1 che prevede il controllo del Comune.

Varianti eseguibili mediante SCIA

Il comma 1, lettera m), contiene disposizioni in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

La lettera n) del comma 1 introduce nel T.U. edilizia un nuovo articolo 23-ter che contiene una disciplina finalizzata a stabilire quali mutamenti della destinazione d'uso siano urbanisticamente rilevanti e a consentire sempre il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale.

Il nuovo art. 23-ter chiarisce altresì che la destinazione d'uso del fabbricato/unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

La Camera dei deputati ha modificato la lettera n) del comma 1, prevedendo, in luogo della categoria "residenziale e turistico-ricettiva" due nuove categorie funzionali distinte: la categoria "residenziale" e quella "turistico-ricettiva".

Sempre nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati è stata introdotta una disposizione volta a prevedere che le regioni adeguino la propria legislazione ai principi contenuti nel nuovo articolo 23-ter.

Nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati sono stati aggiunti i commi 2-bis e 2-ter.

Il comma 2-bis prevede che le regioni a statuto ordinario emanino norme per la disciplina relativa all'effettuazione dei controlli sull'attività edilizia libera entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge di conversione.

Il comma 2-ter, che esclude l'applicazione della norma dettata dalla lettera i) del comma 1, per i comuni obbligati all'esercizio in forma associata della funzione fondamentale della pianificazione urbanistica ed edilizia, prima che sia decorso un anno dall'entrata in vigore della presente legge di conversione.

Il comma 3 impone alla legislazione regionale di assicurare l'attivazione del potere sostitutivo allo scadere dei termini assegnati ai comuni per l'adozione, da parte degli stessi, dei piani (urbanistici) attuativi.

Il comma 4 consente l'attuazione per stralci funzionali delle convenzioni di lottizzazione previste dalla legge urbanistica (art. 28 della L. 1150/1942) o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale.

Il comma 5 reca la clausola di invarianza finanziaria.

MISURE PER IL RILANCIO DEL SETTORE IMMOBILIARE.

L'articolo 20 interviene sulla disciplina delle Siiq (Società di investimento immobiliare quotate) per facilitare l'accesso al regime fiscale di favore previsto dall'articolo 1, commi 119-141, della legge n. 296 del 2006 (finanziaria 2007),

modificando i requisiti di partecipazione dei soci, uniformando, inoltre, il regime fiscale a quello dei fondi immobiliari e, infine, introducendo ulteriori agevolazioni e un nuovo regime fiscale di esenzione e distribuzione delle plusvalenze realizzate sugli immobili oggetto di locazione.

AGEVOLAZIONI PER LE DISMISSIONI IMMOBILIARI.

Il comma 4, lettere a) e b), al fine di semplificare la procedura per la dismissione degli immobili pubblici, esonera lo Stato, gli altri enti pubblici e le società di cartolarizzazione dall'obbligo di consegnare al momento della cessione le dichiarazioni di conformità catastale degli immobili.

La lettera c) prevede che, nelle operazioni di dismissione immobiliare menzionate nonché nelle operazioni di vendita anche in blocco di beni immobili ad uso non abitativo appartenenti al patrimonio pubblico, l'attestato di prestazione energetica (APE) può essere acquisito successivamente agli atti di trasferimento e non deve essere necessariamente allegato al contratto di vendita. La lettera c-bis) del comma 4, introdotta dalla Camera dei deputati dispone che agli immobili dell'INPS trasferiti ai fondi di investimento immobiliare pubblici si applicano le disposizioni previste relative ai diritti di opzione e prelazione per i conduttori. Proroga altresì al 31 dicembre 2013 il termine di riferimento per consentire agli occupanti privi di titolo e ai conduttori in base ad assegnazioni irregolari di tali immobili di esercitare i suddetti diritti di opzione e prelazione.

MISURE PER L'INCENTIVAZIONE DEGLI INVESTIMENTI IN ABITAZIONI IN LOCAZIONE.

L'articolo 21 prevede una deduzione dal reddito del 20 del prezzo di acquisto per cento a favore di chi, al di fuori di un'attività commerciale, acquista dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017 un alloggio da un'impresa di costruzione o di ristrutturazione per destinarlo alla locazione a canone concordato per una durata minima di otto anni.

CONTO TERMICO.

L'articolo 22 riguarda l'incentivazione degli interventi: di produzione di energia termica da fonti rinnovabili; di incremento dell'efficienza energetica di piccole dimensioni, realizzati in data successiva al 31 dicembre 2011. La norma prevede che l'aggiornamento del sistema di incentivi venga effettuato entro il 31 dicembre 2014, con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, semplificando le procedure ed utilizzando strumenti per favorire l'accesso alle risorse stanziare (comma 1). La Camera ha modificato la disposizione, per contemplare l'accessibilità per via telematica della modulistica e per prevedere l'accesso da parte dei soggetti di edilizia popolare e delle cooperative di abitanti alle categorie di incentivi della Pubblica Amministrazione. L'applicazione di tale nuovo sistema sarà monitorata entro il 31 dicembre 2015. Entro 60 giorni da tale data è prevista la possibilità di emanare un decreto correttivo in relazione agli esiti del monitoraggio (comma 2). La Camera ha introdotto due commi aggiuntivi: per il comma 2-bis, le amministrazioni interessate provvederanno all'attuazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente; il comma 2-ter, invece, interviene sul decreto legislativo di attuazione della direttiva sull'efficienza energetica (D.lgs. 102/2014), in materia di contabilizzazione dei consumi energetici.

ARTICOLO 22-BIS. INTERVENTI SULLE TARIFFE INCENTIVANTI DELL'ELETTRICITÀ PRODOTTA DA IMPIANTI FOTOVOLTAICI.

L'articolo aggiuntivo - introdotto dalla Camera dei deputati - interviene sul meccanismo del cd. spalma-incentivi, escludendovi gli impianti fotovoltaici i cui soggetti responsabili siano enti locali o scuole.