

EDILIZIA E AMBIENTE

Titoli abilitativi. Dallo Sblocca Italia una chance contro i tempi lunghi dei piani attuativi

Permesso convenzionato, corsia veloce per i lavori

Ma il passaggio in consiglio comunale può frenare l'iter

PAGINA A CURA DI
Guido Inzaghi

Il permesso di costruire convenzionato entra nel Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001). La possibilità di stabilire in un contratto tra Comune e operatore le caratteristiche dell'intervento edilizio e, soprattutto, la quantità, la qualità e la gestione delle opere di urbanizzazione collegate alle volumetrie private da edificare o riqualificare erano da tempo patrimonio delle leggi regionali e della prassi amministrativa comunale.

I vantaggi della convenzione

Per questa via è possibile evitare la formazione degli strumenti urbanistici attuativi (piano di lottizzazione, particolareggiato, di recupero e così via), cui è normalmente demandata la pianificazione di dettaglio delle aree sprovviste o non sufficientemente dotate di infrastrutture (strade, reti tecnologiche, parcheggi, scuole, ospedali, servizi in genere, parchi e aree a verde).

I titoli edilizi convenzionati (sì, perché l'esperienza amministrativa conosce anche la Dia convenzionata o corredata da atto unilaterale d'obbligo) si sono sviluppati in particolare rispetto agli interventi edilizi circoscritti a singoli immobili o alla ricucitura di tratti urbani non sufficientemente urbanizzati e hanno mani-

festato la loro efficacia con riferimento alla procedura, assai semplificata, per il loro rilascio.

Infatti, mentre gli strumenti attuativi sono formati mediante una prima delibera di adozione seguita dalla formale approvazione del piano che controdeduce le osservazioni presentate dopo il periodo di pubblicazione degli atti (procedura che dura diversi mesi ed è soggetta a valutazioni discrezionali a volte assai invasive), il rilascio del permesso di costruire convenzionato è assolutamente più rapido perché durante l'usuale istruttoria del titolo edilizio viene anche formata la convenzione.

In questo modo la parte urbanistica (che si materializza con la sottoscrizione della convenzione) ed edilizia coincidono, mentre secondo la tradizionale procedura dei piani attuativi prima deve essere approvato lo strumento urbanistico di dettaglio, quindi deve essere firmata la convenzione e solo in seguito può essere presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire.

Lo Sblocca Italia

Con le modifiche del decreto Sblocca Italia (Dl 133/2014) ora l'articolo 28-bis del Testo unico (Dpr 380/2001) prevede che qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

La nuova norma procede prevedendo che «la convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pub-

blico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi».

Sono soggetti alla stipula di convenzione:

- la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione;

- le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- gli interventi di edilizia residenziale sociale.

La nuova disposizione conclude precisando che «la convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali» e specificando che «il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione».

L'ok del consiglio comunale

Come si vede, lo Sblocca Italia non si è limitato a replicare l'esperienza amministrativa delle Regioni, ma ha inserito, in particolare, una previsione che merita di essere richiamata per verificare se potrà di fatto appesantire l'agilità procedurale del titolo convenzionato: si tratta della disposizione per cui la convenzione è approvata con delibera del consiglio comunale, che collide con la prassi amministrativa per cui tutto il percorso del titolo convenzionato non approda in consiglio comunale. Comunque l'articolo 28-bis fa salve le previsioni della legislazione regionale vigente, che come accade ad esempio in Lombardia, può non sancire la competenza consiliare per l'approvazione delle convenzioni da allegare ai titoli edilizi.

In ogni caso, è comunque da ritenere che il consiglio comunale, nel rispetto della disciplina sulle competenze degli organi locali stabilita dal Dlgs 267/2000, possa limitarsi ad approvare una volta per tutte lo schema di convenzione tipo, che sarà poi compito dei funzionari applicare nei diversi casi concreti.

Il Sole **24 ORE.com**



QUOTIDIANO DELLA CASA
Professioni tecniche: l'impatto dei nuovi minimi

Sul quotidiano della Casa & del Territorio di oggi sono presenti, tra l'altro, i seguenti articoli:

- Legge di stabilità: focus sul nuovo regime dei minimi. Cosa cambia secondo le simulazioni della Rete delle professioni tecniche per architetti, ingegneri, geometri e periti;
- Le candidate italiane al Piano Juncker: la lista e l'analisi dei 93 progetti nella lista, dal Brennero al piano anti dissesto e all'edilizia scolastica

www.casaterritorio.ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Caso per caso

I cambi d'uso alla prova dello Sblocca Italia

IL CASO

LA SOLUZIONE

IL FRENO DEL PRG

A Roma il proprietario di un magazzino a destinazione produttiva vuole modificarne l'uso per realizzare degli uffici con limitate opere edilizie. Il piano regolatore del Comune, però, non consente la destinazione terziaria nell'area di intervento. Può il proprietario godere delle nuove previsioni del decreto Sblocca Italia?

Pur in mancanza di una autonoma disciplina regionale sul cambio di destinazione d'uso e anche qualora i principi dell'articolo 23 ter del Dl Sblocca Italia non venissero recepiti nella legislazione laziale, il divieto dello strumento urbanistico comunale di insediare uffici nell'area di interesse preclude comunque il cambio d'uso

DALL'ALBERGO AGLI ALLOGGI

Il Piano di governo del territorio di un comune lombardo consente il cambio d'uso da albergo a residenza in tutto il territorio comunale. La circostanza per cui le due destinazioni non ricadono nella stessa categoria funzionale di legge può ostacolare la trasformazione di un hotel in appartamenti in locazione?

La norma statale inserite nel Dl 133/2014 (Sblocca Italia) fa comunque salve siale previsioni della legislazione regionale, sia la disciplina degli strumenti urbanistici comunali. Il cambio di destinazione d'uso non può dunque essere inibito dalle norme del decreto Sblocca Italia

IL MIX UFFICI E ALLOGGI

In un'area in cui lo strumento urbanistico comunale consente il mantenimento della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, è possibile convertire ad uffici gli spazi commerciali collocati al piano terreno di un edificio di quattro piani per il resto destinato ad uffici e, in minima parte, a residenza?

La risposta è positiva. Secondo l'articolo 23 ter del Testo unico edilizia (Dpr 380/2001), infatti, la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile e nella specie la destinazione terziaria sopravanza tanto quella commerciale, quanto la residenza

LE OPERE IN CONVENZIONE

La costruzione di un insediamento residenziale è subordinata dal piano regolatore all'approvazione di un piano di lottizzazione. Il proprietario si offre però di realizzare tutte le urbanizzazioni mediante la sottoscrizione di una convenzione prima del rilascio del permesso di costruire

Il costruttore potrà essere accontentato se l'insediamento non è di particolare entità e le infrastrutture possono essere realizzate in modalità semplificata. Per il permesso di costruire convenzionato lo Sblocca Italia fa salve le previsioni delle leggi regionali, ma non i regolamenti comunali

