

**DI Sblocca-Italia.** Le misure del decreto legge sul rilancio del settore edilizio introducono snellimenti ma lasciano invariate le penalità

# Varianti urbanistiche a richiesta

Vincolo di un contributo ai Comuni - Permessi in deroga per nuove destinazioni d'uso

**Guglielmo Saporito**

Per il rilancio dell'edilizia il decreto **Sblocca-Italia** (Dl 133/2014) accelera e snellisce gli interventi più semplici e le destinazioni d'uso. Per alcuni interventi non sono più necessari titoli edilizi: bastano comunicazioni o segnalazioni e le sanzioni sono solo pecuniarie, di 1000 euro o poco più (probabilmente lo Stato conta sui professionisti coinvolti, cui sono richieste relazioni ed elaborati progettuali, e sull'attenzione dei vicini). Con le destinazioni d'uso semplificate e agevolate si potrà misurarsi l'orientamento del mercato tra le destinazioni residenziali e ufficio (oggi unificate), da tempo indicatore della crisi economica. I vincoli ambientali non paiono seriamente minacciati: restano le forti san-

zioni per chi eccede.

Nelle pieghe del decreto vi sono prospettive anche molto ampie: sono possibili permessi "in deroga" per nuove destinazioni d'uso, che consentiranno un rilancio delle ristrutturazioni anche in aree industriali dismesse, con potenziali effetti a cascata. Si pensi ad esempio alla recente eliminazione, per liberalizzazione, dell'ampliamento degli esercizi commerciali (decreto Salva Italia, 201/2011). Ma è soprattutto con la tassazione del maggior valore delle varianti urbanistiche (articolo 17 del Dl 133, ora articolo 16 del Dpr 380/2001) richieste dai privati, che si completa il quadro: a ogni variante che avvenga in deroga alla destinazione precedente o con cambio di destinazione d'uso, il maggior valore viene diviso in due. Almeno la metà

spetta al Comune sotto forma di contributo straordinario per interventi da realizzare «nel contesto» (cioè nel quartiere).

Sembra tornarsi al *contributo di miglioria* previsto dal Testo unico della finanza locale del 1931, all'epoca connesso alla realizzazione di nuove strade. Oggi tale contributo è invece riscosso un monte, a carico della parte privata (imprenditore) che ottiene la variante, mentre un secolo fa era carico dei "frontisti" beneficiari da una nuova strada. Il contributo oggi sarà finanziario oppure consistere in aree, immobili da destinare ai servizi di pubblica utilità, edilizia sociale ed opere pubbliche.

Si evolve così un principio di extra fiscalità già presente nel piano urbanistico di Roma: passando dalle aule giudiziarie

(Consiglio di Stato, sentenza 119/2012), la pianificazione è stata abbinata a procedure definite «rapide e collaborative» per ottenere aree ed immobili (nonché progetti e finanziamenti) da destinare all'ente locale.

C'è da augurarsi che questi meccanismi siano applicati con adeguati controlli, per moderare intuibili rischi: mentre recenti innovazioni tendono a un'equa fiscalità sugli immobili (catasto), c'è il rischio che le varianti urbanistiche non abbiano argini, tanto più se decise nel solo ambito comunale. E sarebbe un peccato se l'attenzione degli enti locali si concentrasse sugli interventi di manutenzione e ristrutturazione che portano cassa, tralasciando modifiche urbanistiche di maggior calibro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

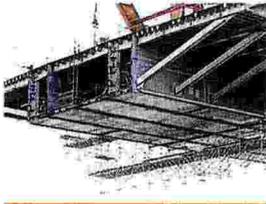
**DDI AMBIENTE**

## Il Sistri resta senza sanzioni per tutto il 2015

La moratoria sull'applicazione delle sanzioni legate agli obblighi relativi al Sistri, il sistema della tracciabilità sui rifiuti, sarà prorogata fino al 31 dicembre 2015: lo prevede un emendamento di Piergiorgio Carrescia (Pd) al Ddl collegato ambientale approvato ieri alla Camera. Soddisfatti gli artigiani della Cna: «Si tratta di una misura attesa e più volte sollecitata». Apprezzamenti da Confartigianato anche per altri due emendamenti in materia sui registri di carico e scarico di rifiuti e di iscrizione al Conai (Consorzio nazionale imballaggi) tramite le associazioni di categoria.



**Le principali novità**



**SBLOCCA LAVORI**

Il decreto legge Sblocca-Italia interviene su numerosi stanziamenti di **fondi** per una serie di **opere** oltre che a dare indicazioni finalizzate a rimuovere gli ostacoli alla loro realizzazione. Interventi, dunque, per le ferrovie del Sud; per il nuovo tunnel del Brennero; per il sistema ferroviario veneto; per il prolungamento della metropolitana di Genova oltre che per il completamento della rete viaria della Puglia



**DEBITI PA**

Novità anche sulle risorse destinate al pagamento dei **debiti della Pa**. Arriva una **"sanatoria"** per le domande presentate dagli enti locali via internet. Stabilito che - per consentire l'integrale attribuzione delle anticipazioni richieste dagli enti locali rispetto al fondo di 7,2 miliardi previsto dal DL 102/2013 - la Cdp dovrà acquisire anche le domande non pervenute entro i termini «a causa di errori meramente formali relativi alla trasmissione telematica»



**TERRE DA SCAVO**

Sul fronte delle **terre da scavo** si rimanda a un futuro decreto del ministero dell' **Ambiente**, con il quale saranno definite le disposizioni di riordino e di **semplificazione della materia**, secondo una serie di principi e criteri. Il cambiamento più importante riguarda i piccoli cantieri. Tra gli elementi che l'esecutivo dovrà considerare c'è l'obiettivo di «razionalizzare e semplificare il riutilizzo nello stesso sito di terre e rocce da scavo provenienti da cantieri di piccole dimensioni»



**FONDI EUROPEI**

Viene stabilito che, nella revoca dei **fondi** non impegnati a causa dell'inerzia delle amministrazioni, bisognerà rispettare il **principio di territorialità**. Il denaro non potrà passare da una regione all'altra. Viene stabilito che dall'eventuale riprogrammazione dei fondi non devono derivare nuovi oneri per le casse pubbliche. Come soluzione estrema sarà possibile mettere in moto una "macchina" per redistribuire le risorse nel giro di pochi mesi



**LOCAZIONI**

Viene riscritta la norma sulle **grandi locazioni** a uso non abitativo. Nei contratti di locazione di immobili adibiti a uso diverso da quello di **abitazione**, anche se adibiti ad attività alberghiera, per i quali sia pattuito un canone annuo superiore ai 250mila euro, le parti possono concordare liberamente termini e condizioni dell'accordo. **Bonus** per chi acquista per riaffittare e nuova disciplina per gli affitti con successivo riscatto (**rent to buy**)



**EDILIZIA PRIVATA**

Possibile un **contributo straordinario** per le varianti urbanistiche. Altra novità deriva dalla possibilità di realizzare interventi di **manutenzione straordinaria** attraverso il Cil invece che attraverso la Scia. Eliminato il permesso di costruire in deroga per gli interventi di ristrutturazione urbanistica. Altra precisazione riguarda il permesso di costruire convenzionato, cui i Comuni potranno fare ricorso «salva diversa previsione regionale»



**BAGNOLI**

Maggiore coinvolgimento del **Comune di Napoli** nella definizione del nuovo piano di recupero dell'area di **Bagnoli**. Nella precedente versione dell'articolo 33 nel DL, infatti, l'amministrazione locale veniva di fatto espropriata dal commissario di governo, mentre ora «ai fini della definizione del programma di rigenerazione urbana il soggetto attuatore acquisisce in fase consultiva le proposte del Comune di Napoli»



**BANDA LARGA**

Gli edifici di nuova realizzazione, per i quali sia presentata domanda di autorizzazione dopo il 1° luglio, dovranno «essere equipaggiati di un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in **fibra ottica**, fino ai punti terminali di rete». In pratica, l'edificio dovrà essere in grado di agganciarsi alla **rete**, collegandosi a internet ad alta velocità



**CONTO TERMICO**

L'aggiornamento del sistema di **incentivi** resta in capo a un decreto del ministero dello Sviluppo economico, da emanare entro il 31 dicembre 2014, «secondo criteri di semplificazione procedurale». Tra i vari elementi da inserire nel provvedimento, i deputati hanno aggiunto anche un riferimento ai «**soggetti di edilizia popolare e cooperative di abitanti**». Anche a loro bisognerà garantire l'accesso alle categorie di incentivi della Pa



**SCIA**

L'amministrazione può esercitare il potere di **autotutela** anche oltre i termini previsti (60 giorni) per il divieto di prosecuzione degli interventi avviati sulla base di una **Scia** in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio **artistico/ambiente/salute**, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente