Salta il regolamento edilizio unico

Esce dal decreto sblocca-Italia anche la limitazione all'autotutela della Pa su Scia e Dia

Giorgio Santilli
ROMA

Il pacchetto semplificazioni per l'edilizia esce ridimensionato di alcuni pezzi pregiati nella riscrittura e messa a punto del testo definitivo del decreto legge sblocca-Italia. Sono uscite dal provvedimento, in particolare, due delle norme di sburocratizzazione più importanti e innovative: il regolamento edilizio unico standard per tutti gli 8mila comuni che avrebbe dovuto prevedere norme e definizioni tecniche omogenee sul territorio nazionale dando un punto di riferimento unico agli enti locali e la limitazione a un termine temporale di sei mesi o un anno del potere di autotutela della pubblica amministrazione nel caso di progetti presentati con Dia (Denuncia di inizio attività) o Scia (Segnalazione certificata di inizio attività).

Il testo rimpalla in queste ore fra il Dagl (Dipartimento affari giuridici e legislativi) di Palazzo Chigi, la Ragioneria generale a Via XX settembre e gli uffici legislativi dei ministeri interessati, a partire da quello delle Infrastrutture. La previsione è che il testo abbia bisogno almeno di un paio di giorni di lavoro ancora prima di salire al Quirinale.

Colpisce il via-vai di norme che ancora riguarda parecchi punti del testo. Ne fanno le spese così anche norme della prima ora, largamente condivise. La norma sul regolamento edilizio unico avrebbe superato di fatto lo spezzatino comunale attuale e avrebbe anche accorpato le norme tecniche edilizie con quelle igienico-sanitarie. La proposta arrivava originariamente dal Consiglio nazionale degli architetti ed era stata fatta propria subito dalle prime bozze di Palazzo Chigi. L'obiezione riguarderebbe i poteri delle Regioni, ma chi ha seguito i lavori da vicino garantisce che una soluzione giuridicamente soddisfacente era stata trovata.

La norma sulla limitazione temporale del potere di autotutela della Pa avrebbe dato maggiore certezza soprattutto ai progetti dei lavori in casa, eliminando la spada di Damocle con cui la pubblica amministrazione può sempre intervenire in autotutela annullando il progetto di un privato cittadino, anche ben oltre i sessanta giorni che devono intercorrere per Scia e Dia dal momento della presentazione della dichiarazione all'inizio dei lavori.

PERMESSO CONVENZIONATO
Semplificazione per il rilascio di permessi sulla base di una convenzione per uso di diritti edificatori, urbanizzazioni ed edilizia sociale

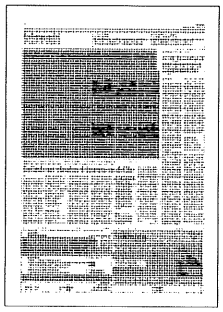
Anche queste norme vanno ad accrescere le fila delle disposizioni via via eliminate dalle bozze del decreto legge sblocca-Italia: dalle norme sulle società partecipate dagli enti locali alla riconferma nel 2015 dell'ecobonus 65% per risparmio energetico e prevenzione antisismica che slitta alla legge di stabilità.

Resta, invece, nel decreto legge la norma-simbolo della semplificazione proposta dal ministro delle Infrastrutture, Maurizio Lupi: prevede che basti la sola comunicazione al comune - senza più bisogno di Dia, Scia o permesso per costruire - per tutte le opere di manutenzione straordinaria, comprese quelle sulle parti strutturali dell'edificio che oggi sono escluse. La semplificazione è allargata anche ai lavori che modificano il carico urbanistico e al frazionamento o accorpamento di unità immobiliari, purché non si modifichi la destinazione d'uso. Resta, sempre proposto da Lupi, anche il bonus fiscale per chi acquista da un costruttore un'abitazione nuova o ristrutturata, a condizione che venga destinata per otto anni all'affitto a canone concordato.

Nel decreto legge è prevista una deduzione Irpef del 20% sul valore dell'immobile acquistato, ma la spesa agevolabile è stata ridotta a 300mila euro rispetto alle prime bozze. In compenso, alla somma può concorrere anche l'acquisto di più di una abitazione. Non è ancora stata trovata la copertura ma anche il premier Matteo Renzi ha fatto pressing sul ministro dell'Economia, Pier Carlo Padoan, perché effettivamente venga trovata.

Resta nel testo anche il permesso di costruire convenzionato rilasciato con modalità semplificata proposto da Lupi. Sono soggetti alla stipula della convenzione la cessione di aree anche al fine di utilizzo di diritti edificatori, la realizzazione di opere di urbanizzazione, le caratteristiche morfologiche degli interventi, la realizzazione di interventi di edilizia residenziale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

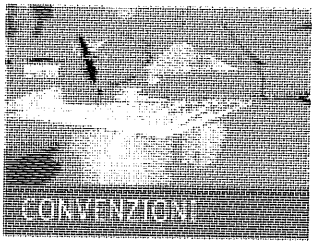


Le semplificazioni: cosa entra e cosa esce

LE CONFERME

Confermata la deduzione Irpef al 20% per chi acquista da un costruttore un'abitazione nuova o ristrutturata, a condizione che venga destinata per otto anni all'affitto a canone concordato. La spesa agevolabile è stata ridotta a 300mila euro rispetto alle prime bozze

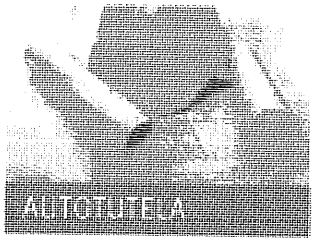
Nel Dl anche la norma simbolo delle semplificazioni in edilizia. Niente più obbligo di Dia, Scia o permesso per costruire per tutte le opere di manutenzione straordinaria, anche quelle sulle parti strutturali dell'edificio che oggi sono escluse. Basterà la sola comunicazione al comune



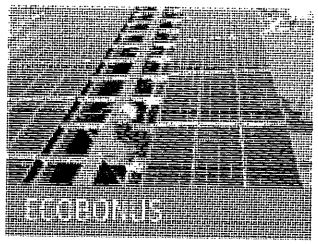
Resta la semplificazione del permesso di costruire convenzionato. Sono soggetti alla stipula della convenzione la cessione di aree al fine di utilizzo di diritti edificatori, la realizzazione di opere di urbanizzazione, interventi di edilizia residenziale

LE ESCLUSIONI

Esce dal pacchetto semplificazioni il regolamento edilizio unico standard per tutti gli 8mila comuni con norme e definizioni tecniche omogenee sul territorio nazionale. L'obiettivo era quello di superare l'attuale "spezzatino"



Non trova posto nello Sblocca-Italia la limitazione a un termine di sei mesi o un anno del potere di autotutela della Pa nel caso di progetti presentati con Dia o Scia. Semplificazione che avrebbe dato più certezza ai progetti di lavori in casa



Rinviata alla legge di stabilità la riconferma nel 2015 della detrazione al 65% per efficienza energetica e prevenzione antisismica che scade a fine anno. Senza proroga l'agevolazione per il prossimo anno scenderebbe al 50%