

Il regolamento unico è solo una delle novità nel settore delle costruzioni e ristrutturazioni

L'edilizia segue regole standard

Sì allo schema tipo in particolare su sicurezza ed energia

Pagina a cura
DI ANDREA MASCOLINI

Per frazionare e accorpate gli immobili basta la Scia. Introdotto un contributo straordinario per le varianti urbanistiche; sanzioni da 2 mila a 20 mila euro per chi non adempie l'ingiunzione di demolizione per abusi edilizi. E ancora: i cambi di destinazione d'uso, quando ammessi, non potranno comportare aumento delle superfici dell'immobile. Sono questi alcuni degli interventi normativi per il settore dell'edilizia contenuti nel decreto legge cosiddetto «Sblocca Italia», convertito in legge dal Parlamento il 5 novembre, che prevede diverse modifiche al testo unico dell'edilizia (dlgs 380/2001).

Fra le novità viene stabilito, per gli interventi di manutenzione straordinaria per i quali si può procedere con comunicazione di inizio lavori (peraltro aumenta da 258 a 1.000 euro la sanzione per mancata comunicazione), che il professionista incaricato di redigere la Cil attesti che le modifiche da apportare siano in linea con le norme sul rendimento energetico e antisismiche e produca gli «elaborati progettuali» relativi. Viene inoltre stabilito che, in caso di permesso di costruire rilasciato «in deroga» (peraltro non più ammissibile per interventi di ristrutturazione urbanistica), il cambio di destinazione d'uso di un immobile non può mai determinare un aumento della superficie coperta, rispetto allo stato di fatto precedente l'intervento. Inoltre gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari non saranno più soggetti a permesso di costruire, ma a semplice Scia. Per quel che riguarda l'efficacia temporale del permesso di costruire, la norma del testo unico viene modificata chiarendo che il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dal rilascio del titolo, mentre quello

di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga, accordabile motivatamente soltanto per «fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari».

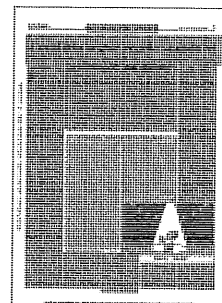
Ma la principale novità nel settore dell'edilizia riguarda il regolamento unico edilizio. In particolare dovranno essere il governo, le regioni e le autonomie locali a mettere a punto, in sede di Conferenza unificata, ad accordi o intese per adottare uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, dovrà poi essere adottato dai comuni. Di particolare interesse è anche la disposizione che agevola l'approvazione di alcuni interventi di valorizzazione urbana, dando priorità di valutazione, fra gli interventi oggetto di accordi di programma per il recupero di immobili demaniali inutilizzati, ai progetti di recupero di immobili a fini di edilizia

residenziale pubblica, da destinare a nuclei familiari utilmente collocati nelle graduatorie comunali per l'accesso ad alloggi di edilizia economica e popolare e a nuclei sottoposti a provvedimenti di rilascio per morosità incolpevole, nonché agli immobili da destinare ad auto recupero, affidati a cooperative composte esclusivamente da soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica. In questo ambito è altrettanto interessante la disposizione sul cosiddetto contributo straordinario per le varianti urbanistiche. La norma stabilisce, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione relativi alle varianti urbanistiche per interventi su aree o immobili in variante, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, che il maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, dovrà essere suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il comune e la parte privata. Sarà poi il privato a erogare al comune l'importo, sotto forma di contributo straordinario, dando così atto dell'interesse pubblico. In particolare il soggetto privato dovrà effettuare un versamento finanziario che sarà a sua volta vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, o alla cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, o ad edilizia residenziale sociale od opere pubbliche in senso più ampio.

Un intervento ad hoc viene riservato anche alle demolizioni, con la previsione di

sanzione in caso di inottemperanza dell'ingiunzione a demolire che potrà variare da 2 mila a 20 mila euro, con la precisazione che per le aree a rischio idrogeologico elevato, la sanzione sarà sempre e comunque di 20 mila euro.

—© Riproduzione riservata—



Le principali novità per edilizia privata e appalti

- Previsione di un regolamento edilizio unico con semplificazione degli 8 mila regolamenti comunali vigenti;
- Contributo straordinario per le varianti urbanistiche;
- Sufficiente la Scia per frazionare e accorpare gli immobili;
- I cambi di destinazione d'uso, quando ammessi, non potranno comportare aumento delle superfici dell'immobile;
- Introdotta un contributo straordinario per le varianti urbanistiche;
- Previste sanzioni da 2 mila a 20 mila euro per chi non adempie l'ingiunzione di demolizione per abusi edilizi;
- Ricorsi al Tar sprint per gli appalti relativi ad eventi calamitosi;
- Deroghe al codice appalti per: varianti, accelerazione sui termini di gara e semplificazione della fase di approvazione dei progetti in caso di interventi per rischio idrogeologico, antisismico. Messa in sicurezza delle scuole e tutela ambientale