

Che cosa c'è nel Decreto

Pubblicato sulla G.U. con alcune modifiche, concordate con il Quirinale, dal 14 maggio è in vigore il dl n. 70 «Semestre europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia» («Decreto sviluppo»). È in corso l'iter parlamentare di conversione in legge (entro il 13 luglio pena la sua decadenza). Il provvedimento, comunque suscettibile di emendatio parlamentare, è composto da soli 12 articoli (ma con oltre 60 commi) e sarà seguito, come annunciato dal ministro dell'Economia Giulio Tremonti, da una «serie di decreti legge» in logica europea del semestre e da una manovra estiva.

L'utilizzo della decretazione d'urgenza, peraltro per ipotesi non apparentemente così indifferibili e improcrastinabili, quando l'Unione europea ci chiede riforme strutturali e radicali, non appare lo strumento adatto per incentivare una ripresa economica tuttora stentata, tenuto conto che spesso si va a incidere, con continue modifiche anche ripetute nel breve periodo, sulle legislazioni di settore, in particolare dell'edilizia e dell'urbanistica, creando anche confusione tra gli operatori pubblici e privati.

In ogni caso, poiché, rebus sic stantibus, questi gli interventi di rilievo per gli architetti.

«Piano Casa»

Prevede che, per agevolare «la riqualificazione di aree urbane degradate e di edifici non residenziali dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, anche per favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili», le Regioni dovranno approvare, entro il 13 luglio, leggi ad hoc con premialità per gli interventi di demolizione e ricostruzione attraverso il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva, la delocalizzazione in aree diverse, il cambio di destinazione d'uso e le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica. Esclusi edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree con inedificabilità assoluta. Nelle more, è comunque utilizzabile il solo bonus volumetrico sino al 20% per gli interventi sul residenziale e al 10% per gli altri. In ogni caso, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta fino al 2% delle misure progettuali per singola unità immobiliare non costituiranno più una difformità dal titolo abilitativo.

Edilizia privata

Introdotti il silenzio assenso per il rilascio del permesso di costruire, salva la presenza di vincoli ambientali, paesaggistici e culturali; l'estensione della Scia agli interventi edilizi già compiuti con la Dia e il dimezzamento dei tempi per i controlli sugli interventi realizzati con la Scia; la

tipizzazione contrattuale della cessione di cubatura («perequazione urbanistica») con obbligo di trascrizione (art.2643 c.c., comma 2-bis) per «i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative». Per semplificare l'accesso agli elaborati tecnici allegati agli atti di approvazione degli strumenti urbanistici, i Comuni dovranno pubblicarli su internet. Esclusa, con limiti, la Vas per gli strumenti attuativi di piani urbanistici già sottoposti alla medesima valutazione. Inoltre, per le civili abitazioni l'autocertificazione asseverata da un tecnico abilitato sostituisce la relazione acustica.

Appalti pubblici e Codice dei beni culturali

Sono state elevate le soglie per l'affidamento degli appalti di lavori con procedura negoziata e procedura semplificata ristretta, anche se con limiti minimi relativamente alle imprese invitate. Esteso il project financing al leasing in costruendo, mentre l'iscrizione (non su dati progettuali già verificati) delle riserve sarà possibile sino al 20% dell'importo del contratto. Introdotti i tetti di spesa per le varianti e per le opere compensative, controlli ex post sul possesso dei requisiti di partecipazione alle gare e la tipizzazione delle cause di esclusione con irrilevanza delle clausole aggiuntive previste dalle stazioni appaltanti. Vi sarà l'obbligo di scorrimento della graduatoria, in caso di risoluzione del contratto, nonché l'incentivazione degli accordi bonari con riduzione delle spese e disincentivi per le liti temerarie.

Da ultimo, «per riconoscere massima attuazione al Federalismo demaniale e semplificare i procedimenti amministrativi relativi a interventi edilizi nei Comuni che adeguano gli strumenti urbanistici alle prescrizioni dei piani paesaggistici regionali», apportate rilevanti modifiche al Codice dei beni culturali e del paesaggio, come l'elevazione a 70 anni della soglia per la presunzione d'interesse culturale degli immobili pubblici e la non vincolatività del parere obbligatorio della Soprintendenza nell'ambito della procedura di approvazione delle prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici tutelati che, ove non reso entro 90 giorni, si considera favorevole.

Detrazione del 36%

Semplificata la procedura con l'eliminazione della comunicazione di avvio. Le informazioni, anche catastali, verranno inserite nella dichiarazione dei redditi, unitamente agli estremi di registrazione del contratto di locazione o comodato se i lavori sono stati effettuati dal detentore dell'immobile.

Sanatoria catastale

Slitta al 1° luglio la decorrenza delle sanzioni quadruplicate per chi non ha dichiarato gli

immobili fantasma entro il 30 aprile.

Spiagge e distretti turistici

Per incrementare l'efficienza del sistema turistico italiano, garantendo sempre il libero accesso alla battigia, si introduce, prevedendo il pagamento di un canone annuo determinato dall'Agenzia del demanio sulla base dei valori di mercato, un diritto di superficie di 20 anni, sulle aree inedificate formate da arenili, con esclusione di spiagge e scogliere.

Le edificazioni esistenti, purché regolarmente accatastate, possono essere mantenute esclusivamente in diritto di superficie, salvo che le relative aree non siano già private. Quelle abusive (e non regolarizzate con la sanatoria catastale) saranno confiscate e abbattute a spese di chi li ha realizzate. Solo in diritto di superficie sono ammesse le relative attività edilizie (tra cui manutenzione e ristrutturazione). Incentivata, infine, la costituzione dei distretti turistici alberghieri «a burocrazia zero» e la realizzazione di porti e approdi turistici.

About Author



[luigi_di_alberti](#)

[See author's posts](#)

[+ Condividi](#)