

Decreto sviluppo: la conversione apporta importanti modifiche

Il Decreto sviluppo (n. 70 del 13 maggio 2011) è stato convertito nella legge 106 del 12 luglio (pubblicata nella «Gazzetta ufficiale» n. 160 del 12 luglio). Nella discussione parlamentare, il Governo ha presentato un maxiemendamento che ha apportato modifiche a punti essenziali del testo, di seguito analizzati, provenienti sia da parlamentari della maggioranza che dell'opposizione. Il passaggio al Senato non ha registrato cambiamenti al testo, essendo stata posta la fiducia sull'articolo approvato dalla Camera.

Codice degli appalti (articolo 4)

Modifiche importanti agli appalti di lavori e di servizi (inclusa la progettazione).

Offerta migliore e offerta anomala, costi del lavoro e della progettazione (comma 2i bis): nelle gare al massimo ribasso e in quelle a offerta economicamente più vantaggiosa (art. 81 del Codice) anche in caso di offerta anomala, l'amministrazione deve considerare l'offerta al netto del costo del personale, valutato in base ai minimi salariali. Ciò vale anche per gli appalti di servizi. Tale norma costituirebbe un'assoluta novità se venisse applicata ai compensi professionali perché introdurrebbe, con un effetto positivo, il costo del lavoro in una materia tariffaria che ha sempre fatto riferimento solo al valore dell'opera. Si tratta di un modo intelligente per limitare gli eccessivi ribassi. Un primo passo per introdurre criteri di correttezza del compenso che le tariffe professionali attuali non rispettano, prevedendo spesso compensi eccessivi e svincolati sia dal costo del personale che dai costi complessivi degli elaborati prodotti.

Attività di qualificazione (comma 2.1bis e disciplinate dall'art. 40 del Codice): i compensi sono determinati secondo tariffe con minimi inderogabili.

Incarichi professionali diretti fino a 40.000 euro (comma 2m bis): per gli affidamenti diretti l'importo massimo passa da 20.000 a 40.000 euro. La misura, ovviamente, va in direzione opposta alla trasparenza e concorrenzialità. Si stanno creando le condizioni per ritornare al vecchio incarico fiduciario ante 1994. Resta anche la confusione determinata dal fatto che l'articolo del Codice si riferisce al «cottimo fiduciario», che pone dubbi sull'applicabilità della norma, anche alla luce del nuovo Regolamento (dpr 207/2010, art. 267 comma 10).

Gare senza bando (comma 2 lettere l, m): nonostante le critiche dell'Autorità di vigilanza per la mancata trasparenza, la legge conferma l'innalzamento dei limiti entro i quali è consentito

appaltare senza bando di gara: da 500.000 fino a 1.000.000 per le gare normali e da 1.000.000 fino a 1.500.000 per la procedura semplificata. In compenso viene riportata a 1.000.000 la soglia per i lavori sui beni culturali.

Regolamento lavori pubblici: il comma 15 apporta modifiche che riguardano prevalentemente le categorie di lavori.

No tutela per gli edifici under 70 anni

Nonostante le proteste, non è stato modificato il comma 16 a) dell'art. 4 che eleva da 50 a 70 anni la soglia d'età oltre la quale sono sottoposti a un regime speciale i beni immobili di proprietà pubblica e delle persone giuridiche private senza scopo di lucro, compresi gli enti ecclesiastici. Con il prolungamento del termine si sottraggono alla tutela prevista dal dlgs 42/2004 un rilevante numero di opere realizzate dopo il 1941, per cui è richiesta una verifica da parte del ministero per i Beni culturali. In caso di accertamento positivo, i beni continuano a essere soggetti alle disposizioni di tutela; in caso contrario sono alienabili.

Silenzio-assenso sul nulla osta paesaggistico

Trattato nel comma 16, lettera e) dell'art. 4, che modifica il dlgs 42/2004. Qualora il Comune abbia recepito negli strumenti urbanistici le prescrizioni del Piano paesaggistico regionale e il ministero per i Beni culturali abbia valutato positivamente l'adeguamento, si applica una procedura semplificata. Il parere del soprintendente assume natura obbligatoria non vincolante e si applica il silenzio-assenso: il parere viene considerato favorevole qualora non sia reso entro 90 giorni dalla ricezione degli atti emessi dalla Regione e dal ministero per i Beni culturali. L'autorizzazione paesaggistica è valida appena rilasciata, essendo stato eliminato l'obbligo di attesa di trenta giorni.

Edilizia privata, Scia e permesso di costruire

Tra le modifiche (poche) all'art. 5, è facilitata la realizzazione di sub comparti di piani particolareggiati (comma 8bis), il proprietario/promotore deve affidare le opere di urbanizzazione primaria tramite gara, Scia e Dia non possono essere inviate a mezzo posta se è previsto l'obbligo d'invio telematico.

La nuova procedura dei titoli abilitativi sarà la seguente:

Permesso di costruire: a eccezione dei casi di vincoli ambientali e culturali, si applica il silenzio-assenso, invece dell'attuale silenzio-rifiuto, dopo 90 giorni dalla richiesta (150 giorni nei centri oltre 100.000 abitanti). La domanda deve essere corredata da una dichiarazione asseverata del progettista che attesti la conformità agli strumenti urbanistici e alla disciplina di settore. In caso

di falsa dichiarazione sono previste pesanti sanzioni (art. 5.2.13)

Scia: si applica agli interventi edilizi prima inclusi nella Dia. Non sostituisce la Dia alternativa al permesso di costruire (SuperDia). Si applica anche nelle zone sottoposte a vincolo, a condizione di integrare la Scia con l'atto di assenso dell'amministrazione preposta. Per la Scia in edilizia viene ridotto da 60 a 30 giorni il termine per l'esercizio del potere inibitorio da parte del Comune

La relazione acustica è sostituita da un'autocertificazione asseverata da un tecnico abilitato, per gli edifici residenziali, nei comuni dotati di coordinamento urbanistico (comma 5).

I comuni sono obbligati a pubblicare sul sito gli allegati tecnici agli strumenti urbanistici (comma 6).

Il comma 2.a.5 modifica l'articolo 34 del TUE prevedendo che nella definizione di parziale difformità del titolo abilitativo siano comprese le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure di progetto

Riqualificazione urbana

È trattata dall'art. 5, commi da 9 a 15 che non hanno subito sensibili modifiche. L'obiettivo di riqualificare le città è perseguito agevolando e incentivando la sostituzione edilizia di immobili dismessi e razionalizzando il patrimonio edilizio. Sono consentite volumetrie aggiuntive, modifica di destinazioni d'uso compatibili fra loro e modifiche della sagoma. Le Regioni sono delegate a munirsi di leggi per regolare e incentivare demolizioni e ricostruzioni. Le riqualificazioni non possono riferirsi a edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree d'inedificabilità assoluta a eccezione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo in sanatoria. Il comma 13 introduce alcune semplificazioni fino all'entrata in vigore delle leggi regionali: il rilascio del permesso di costruire derogando al Prg anche in relazione alla destinazione d'uso (purché sia compatibile o complementare) e l'approvazione dei piani attuativi di esecuzione del Prg da parte della Giunta invece che del Consiglio comunale. Il comma 14 stabilisce che, scaduto il termine per l'adozione delle leggi regionali, sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario le norme statali legittimanti gli interventi edilizi di riqualificazione. In tal caso la volumetria aggiuntiva è realizzata in misura non superiore al 20% del volume dell'edificio se destinato a uso residenziale o al 10% della superficie coperta per gli edifici adibiti a uso diverso. Le effettive volumetrie e superfici esistenti sono calcolate e asseverate da un tecnico abilitato. Resta fermo il rispetto di tutte le normative

aventi incidenza sull'esercizio dell'attività edilizia. Gli interventi non possono riguardare edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree a inedificabilità assoluta, a eccezione di quelli per i quali sia stato rilasciato il titolo in sanatoria.

About Author



[enrico_milone](#)

[See author's posts](#)

[+ Condividi](#)