

30 Giu 2020

DI Semplificazioni/3. Edilizia privata, demolizione e ricostruzione senza vincoli di sagoma e sedime

Massimo Frontera

Come per gli appalti pubblici, anche per l'edilizia privata il DI semplificazioni - secondo la bozza della relazione illustrativa in circolazione - promette novità significative, a cominciare dal mitico rispetto della sagoma, spauracchio di tutti i promotori immobiliari che intervengono sul tessuto urbano costruito. La relazione promette il definitivo affrancamento dai vincoli del rispetto di sagoma e sedime nelle demolizioni e ricostruzioni pianificate, e mantiene però il rispetto delle distanze preesistenti. Importante anche l'introduzione dell'attestazione della formazione del silenzio assenso, da parte dello Sportello unico edilizia, un "pezzo di carta" che fa la differenza in mano al promotore immobiliare che va in banca per chiedere il sostegno finanziario al progetto. La relazione annuncia anche misure di sanatoria di abusi edilizi lievi, senza incremento di cubatura, che - sempre stando alla relazione, sono numerosissimi, di scarso impatto urbanistico e ingolfano gli uffici impedendo di mettere molti immobili sul mercato ma anche di affrontare infrazioni edilizie più gravi e complesse. Di seguito, le misure descritte nella bozza di relazione al provvedimento.

Addio al rispetto del sedime nelle demolizioni e ricostruzioni

Il DI semplificazione rimuove il vincolo del medesimo sedime e della medesima sagoma negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione disciplinati da un piano urbanistico che preveda un programma di rigenerazione urbana. Si richiede solo il rispetto del vincolo sulle distanze preesistenti.

Ok alle modifiche della facciata

Vengono ammesse le modifiche dei prospetti nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria «se indispensabili a garantire l'agibilità o l'accessibilità delle unità immobiliari (mentre sarebbero da qualificare come una ristrutturazione edilizia nei restanti casi)».

Conferenza di servizi semplificata

La relazione al testo annuncia la previsione di una non meglio dettagliata «conferenza di servizi semplificata per acquisire gli atti di assenso di altre amministrazioni richiesti per la realizzazione dell'intervento, allo scopo di standardizzare e accelerare i termini di svolgimento delle procedure edilizie». Nelle attività di edilizia libera vengono incluse le «strutture leggere destinate ad essere rimosse alla fine del loro utilizzo stagionale».

Proroga dei titoli edilizi

Prevedere la possibilità di una proroga della validità dei titoli edilizi, prevedendo che prima che siano decorsi i termini per l'inizio o per la fine dei lavori (rispettivamente di un anno e di tre anni dal rilascio del titolo), il privato possa prorogarli con una mera comunicazione allo

sportello unico comunale, nonché previsione di una proroga ulteriore, discrezionale, ove ricorrano giustificate ragioni;

Oneri di costruzioni, riduzione del 35%

Aumenta dal 20% al 35% la riduzione del contributo di costruzione per gli interventi di rigenerazione urbana

Silenzio assenso certificato

L'avvenuta formazione del silenzio assenso sarà certificato con il "rilascio d'ufficio" di una apposita attestazione da parte dello sportello unico.

Abusi edilizi, sanatoria e prescrizione se non c'è cubatura aggiuntiva

La norma contenuta nel Dl Semplificazione - come descritta dalla relazione illustrativa - sembra delineare una sanatoria di un tipo di abusi edilizi. Si legge infatti nel testo: «In coerenza con il principio per cui la sanzione ripristinatoria si addice agli interventi abusivi realizzati che abbiano comportato incremento del cd. carico urbanistico (ossia le opere che, un tempo, erano condizionate a concessione edilizia), si è ribadito che, viceversa, le opere che, un tempo, erano soggette a mera autorizzazione comportano, di norma (ossia fuori dai casi di presenza di vincoli) l'applicazione di una sanzione pecuniaria (commisurata al doppio del valore incrementale)». «Analogamente - prosegue la relazione - per le sole opere non comportanti aumento di carico urbanistico né vincolate, si è prevista una prescrizione decennale della violazione amministrativa». Da queste misure la norma si attende la soluzione di un «significativo contenzioso bagatellare» e tale da consentire «di sbloccare il mercato immobiliare (spesso ostacolato da non conformità meramente interne, o comunque minime) e di concentrare le risorse dei pubblici uffici sulla repressione degli abusi significativi (ossia quelli comportanti un aumento, seppur minimo, del carico urbanistico, ovvero incidenti su vincoli specifici)». Sulla sanatoria per un intervento senza la cosiddetta doppia conformità, invece, il confronto con il Mibact è ancora aperto per circoscriverne l'applicazione.

Valutazione di impatto ambientale su progetto di fattibilità o definitivo

Il Dl prevede anche una misura - ancora oggetto di discussione politica - per ridurre i tempi della valutazione di impatto ambientale, in genere molto lunghi, «arrivando a toccare anche punte estreme di 10 anni circa». L'obiettivo di prevedere tempi certi per la conclusione dell'iter prevede, fra le altre cose, «l'obbligo di presentazione sin dall'avvio del procedimento da parte del proponente del progetto di fattibilità o del progetto definitivo» e «esercizio del potere sostitutivo in caso di inerzia» entro un tempo prefissato.

Il testo della bozza di relazione