

Edilizia: per demolire e ricostruire meno vincoli e bonus al 110%

Decreto semplificazioni. Nel Dl il pacchetto per l'edilizia privata consente il decollo dei piani di rigenerazione urbana. Stralciata la regolarizzazione amministrativa delle opere abusive

Giorgio Santilli
ROMA

Tenta il decollo l'accoppiata di rigenerazione urbana e demolizione/ricostruzione, il disegno di riqualificazione di città e periferie più volte annunciato e bloccato da anni. Se il decreto legge semplificazioni manterrà le promesse contenute nella prima bozza messa a punto a Palazzo Chigi dal segretario generale Roberto Chieppa, partirà un pacchetto di misure innovative che andrà collegato alle notizie in arrivo dalla Camera (si veda l'articolo in pagina 2) sull'estensione del superbonus al 110% anche agli interventi di demolizione e ricostruzione. Un collegamento che non può essere casuale e che innalza il tema a livello di priorità strategica per il governo.

Il pacchetto contenuto nel Dl semplificazioni consentirà l'eliminazione di gran parte dei vincoli esistenti per gli interventi di demolizione e ricostruzione su sedime, volumetrie e sagoma che dovrebbero essere liberalizzate mentre resta solo l'obbligo di osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Inoltre sono previste la riduzione automatica del contributo di costruzione del 35% per questo genere di interventi e una conferenza di servizi semplificata per l'edilizia privata complessa e per gli interventi contenuti nei piani di rigenerazione urbana.

C'è il tentativo di creare con il piano di rigenerazione urbana un contenitore che possa dare una configurazione sistematica e integrata ad azioni di risanamento di singoli stabili o di porzioni di quartiere o di città. Tanto più se potrà integrare o associare interventi (per esempio green, riqualificazione energetica, digitalizzazione) che godono a loro volta di agevolazioni e di corsie di autorizzazione veloci.

La lettura del testo della norma consentirà di capire anche chi spetti la proposta degli interventi e del piano esesi favorirà una sinergia fra pubblico e privato. Ci sono comunque le premesse per creare una cornice normativa che aiuti l'effettivo decollo di interventi capaci di compensare e integrare una strategia urbanistica più volte annunciata di "consumo zero del suolo".

È destinata a saltare invece, sull'onda della polemica nella maggioranza, la norma sul presunto condono edilizio che era in realtà la regolarizzazione amministrativa di pratiche ancora aperte di abusi condonati e l'abolizione del principio della doppia conformità. Oggi per avere dichiarazione di conformità di un edificio devi avere il rispetto

Per le ricostruzioni saranno eliminati i vincoli oggi esistenti su sagome, sedime e volumetrie. Resterà solo l'obbligo di rispettare la distanza prevista per legge

per le previsioni urbanistiche attuali e per quelle dell'epoca in cui l'edificio è stato realizzato. La norma puntava a mantenere la sola conformità alle regole attuali per evitare - spiegano a Palazzo Chigi - che si debba abbattere un'opera che poi si possa legittimamente ricostruire. Questa semplificazione/regolarizzazione surrettizia si sarebbe avuta solo per opere interne e minori che non comportino il cosiddetto carico urbanistico. Il premier Giuseppe Conte ha difeso questa norma sostenendo che avrebbe eliminato un contenzioso relativo a «bagatelle»

(è l'espressione contenuta nel testo diffuso alle forze di maggioranza da Palazzo Chigi).

La norma è stata esantemente attaccata prima dal leader dei Verdi, Angelo Bonelli, poi ieri dal sottosegretario all'Ambiente, il pd Roberto Morassut. Proprio la sua presa di posizione - assai autorevole considerando che è stato assessore all'Urbanistica di Roma nelle giunte Veltroni e relatore della legge sulla rigenerazione urbana - ha affossato definitivamente la norma. «È una norma - ha scritto - molto insidiosa già proposta nel decreto Rilancio. Chi l'ha

scritta non può non rendersi conto che essa è molto più grave di un condono. È una norma "ammazza suolo" in totale contrasto con l'obiettivo dichiarato di questo governo di limitare il consumo di suolo e perseguire l'obiettivo del saldo zero entro il 2050. Con quella norma - ha continuato Morassut - sarà possibile ampliare (di fatto senza limite) i piani attuativi fino a ricomprendere immobili abusivi facendoli rientrare nei piani urbanistici. Credo debba essere stralciata, è tempo di Green New Deal non di condoni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I FOCUS

INTERVENTI PRIVATI

Conferenza di servizi semplificata

Per tutti gli atti di assenso

È una nuova conferenza di servizi di cui potranno avvalersi interventi complessi di edilizia privata e le opere comprese nei piani di rigenerazione urbana. L'obiettivo è velocizzare le decisioni autorizzatorie

DEMOLIZIONE

Ridotto il contributo di costruzione del 35%

L'agevolazione

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è previsto l'abbattimento sempre nella misura massima del 35% del contributo di costruzione riformato nel 2018.

ABUSI EDILIZI

Lo sconto sulla doppia conformità

Si va verso lo stralcio

Ancora sconto ieri nella maggioranza per la norma che consente di dichiarare la conformità di un'opera per la sua aderenza alla disciplina urbanistica attuale e non anche di quella dell'epoca di costruzione

EDILIZIA PRIVATA

La proroga dei titoli edilizi

I termini per inizio e fine lavori

La bozza di Dl semplificazioni prevede che i privati possano chiedere la proroga dei termini previsti per l'inizio e per la fine dei lavori, fissati rispettivamente un anno e tre anni dopo il rilascio del titolo

ARTICOLO 13

La compensazione degli oneri regolatori

Costi aggiuntivi da scaricare

È un "pallino" del segretario generale di Palazzo Chigi Chieppa la norma di principio che impone di compensare l'introduzione di oneri regolatori a carico di privati con il taglio di equivalenti oneri con detrazione. Decisivo il Mef

LEGGE 241

Più certezza al silenzio assenso

Sportello unico edilizio

L'obiettivo è rendere effettivo il provvedimento anzitutto con una attestazione da parte dello sportello unico edilizio (Sue) ma anche con un chiarimento sugli articoli 17-bis e 20 della legge 241/1990

LAVORI PUBBLICI

Fondo per finanziare opere incompiute

Per i casi di mancate risorse

Viene istituito dall'articolo 7 del decreto legge un nuovo fondo per la prosecuzione delle opere pubbliche. Il fondo evita che l'opera sia sospesa (o resti sospesa) per mancanza di finanziamenti

LA PROGRAMMAZIONE

La velocizzazione delle procedure Cipe

L'articolo 34

Alla norma, ancora in bianco nel testo inviato da Palazzo Chigi alle forze politiche, ha lavorato il sottosegretario alla presidenza del Consiglio Turco. L'obiettivo è ridurre i tempi di pubblicazioni dei delibere

EMERGENZA SANITARIA

Conferenza di servizi straordinaria Covid

Strumento temporaneo

L'art. 12 definisce una procedura di conferenza di servizi straordinaria per un tempo determinato al fine di introdurre semplificazioni per opere che servano a far fronte a emergenza sanitaria ed economica