

Decreto Legge "Sblocca Italia": le novità per il settore privato

19 Settembre 2014

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 12 settembre 2014, n. 212 il decreto legge 133/2014, recante misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive, cd. "Sblocca Italia".

Il testo del decreto legge ha subito diverse modifiche durante il periodo intercorso fra l'approvazione da parte del Consiglio dei Ministri lo scorso 29 agosto e la pubblicazione e in particolare si evidenzia che rispetto al testo originario sono state eliminate le norme in tema di:

- regolamento edilizio tipo comunale;
- attestazione da parte dello Sportello unico edilizia dell'avvenuta formazione del silenzio assenso nell'ambito del procedimento per il rilascio del permesso di costruire;
- esenzione del contributo di costruzione per gli interventi di frazionamento e accorpamento delle unità immobiliari;
- valutazione preventiva del progetto edilizio.

Di seguito si riportano le principali disposizioni di interesse del settore privato contenute nel provvedimento.

Misure di semplificazione edilizia ed urbanistica

Nell'art. 17 sono state inserite importanti misure di semplificazione in campo edilizio/urbanistico che accolgono in parte alcune proposte dell'Ance e cioè:

-classificazione degli interventi di frazionamento e accorpamento delle unità immobiliari nella categoria edilizia della manutenzione straordinaria. Tali interventi sono ricompresi nella manutenzione straordinaria anche se comportino la variazione delle superfici nonché del carico urbanistico a condizione che non venga modificata la destinazione d'uso e non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici. Potranno, inoltre, essere eseguiti previa presentazione di una CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) purché le opere da realizzare non interessino le parti strutturali dell'edificio.

-agevolazione contributiva per interventi di densificazione edilizia, ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione: il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni. I Comuni, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della disposizione, dovranno definire i criteri e le modalità per l'applicazione della relativa riduzione;

-termini del procedimento per il rilascio del permesso di costruire: è stata soppressa la norma che prevede il raddoppio di alcuni termini del procedimento se l'immobile oggetto dell'intervento è ubicato in un comune con più di 100.000 abitanti. Il raddoppio dei termini è previsto unicamente per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento;

-maggiore flessibilità nell'attuazione dei piani attuativi: gli interventi previsti nelle convenzioni o negli accordi similari comunque denominati a livello regionale potranno essere attuati anche per singoli stralci funzionali purché ciò sia coerente con l'intera area oggetto dell'intervento. Per ogni stralcio funzionale saranno, inoltre, quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione e le relative garanzie. L'art. 17 contiene, inoltre, ulteriori disposizioni di semplificazione modificative del TU edilizia ossia :

-modifiche alla categoria della manutenzione straordinaria e alla CILA in coerenza con le modifiche previste per la ricomprensione all'interno di tale definizione degli interventi di frazionamento e accorpamento. Si potranno modificare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari purché non si alteri la volumetria complessiva degli edifici e non si modifichi la destinazione d'uso. L'intervento di

manutenzione straordinaria sarà assoggettato a CILA anche se vi è aumento delle unità immobiliari e comporta incremento dei parametri urbanistici. E' stata, poi, eliminata la necessità che la comunicazione di inizio lavori sia accompagnata da una relazione tecnica provvista di data certa e corredata dagli opportuni elaborati progettuali. Basterà solo una comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico il quale, tra l'altro, attesti che l'intervento non riguarda parti strutturali dell'edificio. La comunicazione, inoltre, è valida anche per gli aggiornamenti catastali ed è tempestivamente inoltrata dall'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate ;

-introduzione di una procedura finalizzata alla riqualificazione degli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione: il comune, in alternativa all'espropriazione, può favorire la riqualificazione delle aree mediante forme di compensazione. Nelle more di attuazione del piano al proprietario è consentito eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e ricostruzione che non sia giustificata da motivi di ordine statico o igienico sanitario ;

-estensione del permesso di costruire in deroga anche alle modifiche di destinazione d'uso per interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica (anche in aree industriali dismesse) dichiarati di interesse pubblico con delibera del Consiglio Comunale;

-obbligo per il comune di prorogare i termini di inizio e fine lavori in presenza di opere che non possono essere iniziate o terminate per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate;

-introduzione di una modalità alternativa di urbanizzazione per gli interventi di trasformazione urbana complessi, come definiti dall'allegato IV alla Parte seconda del Codice dell'ambiente (D.lgs. 152/2006): aggiungendo un periodo al comma 2 bis dell'art. 16 del Dpr 380/2001, si prevede che il contributo è dovuto solo per la parte relativa al costo di costruzione, mentre le opere di urbanizzazione sarebbero qualificate anche come opere funzionali all'intervento edilizio e sono "messe in carico" all'operatore privato che ne resterà proprietario, assicurando le finalità e gli usi di interesse collettivo delle opere realizzate;

-possibilità di realizzare varianti a permessi di costruire Scia da presentarsi a fine lavori, a condizione che non configurino variazioni essenziali, siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano stati acquisiti i necessari atti di assenso previsti dalle normative di settore (paesaggistici, idrogeologici, ambientali, storico-artistici, ecc.);

-introduzione di macro categorie di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti: il mutamento di destinazione d'uso si ha con il passaggio ad una diversa categoria funzionale e cioè: residenziale e turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale. Il mutamento all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito;

-introduzione del permesso di costruire convenzionato: in presenza di esigenze di urbanizzazione che possono essere soddisfatte con modalità semplificata;

-potere sostitutivo delle Regioni allo scadere dei termini assegnati ai Comuni per l'adozione da parte degli stessi dei piani attuativi.

-Coordinamento della disciplina SCIA con la DIA: dopo quattro anni dalla sua entrata in vigore la SCIA viene ricondotta nel TU edilizia. Come già previsto nelle precedenti discipline la SCIA sostituisce la DIA ad eccezione solo della DIA in alternativa al permesso di costruire.

Misure per la casa

•Liberalizzazioni del mercato delle grandi locazioni ad uso non abitativo

L'art. 18 integra la Legge 392/1978 nella parte relativa alla disciplina delle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso dall'abitazione, prevedendo la possibilità per le parti che sottoscrivono contratti con canone annuo superiore a € 150.000 di concordare termini e condizioni in deroga alle disposizioni della stessa legge.

•Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili

L'art. 23 disciplina alcuni aspetti civilistici del "rent to buy" quali, in particolare, quelli legati alla trascrizione, e alla risoluzione per inadempimento. Inoltre, si richiama l'attenzione sul comma 4 in base al quale, nel caso in cui il contratto abbia per oggetto un'abitazione, fin dal momento della concessione in godimento opera il divieto di cui all'art. 8 del D.lgs. 122/2005 ossia il divieto di procedere alla stipula dell'atto se non si è proceduto, anteriormente o contestualmente alla stipula, alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile. Tale norma rischia di rendere quasi inutile la finalità di tale tipologia contrattuale, ossia quella di aumentare la commerciabilità degli immobili, salvo che, non se ne limiti la portata alla sola attribuzione all'unità immobiliare della relativa quota di finanziamento.

Misure urgenti di semplificazione amministrativa e di accelerazione delle procedure in materia di patrimonio culturale

L'art. 25 contiene diverse disposizioni di semplificazione volte a modificare sia la Legge 241/1990 nella parte relativa alla conferenza di servizi, sia del D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali" nella parte relativa al procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

In particolare, in tema di autorizzazione paesaggistica:

- viene riproposta la norma auspicata dall'Ance (già contenuta nel decreto legge 69/2013 cd. "decreto fare" e successivamente nel recente decreto legge 83/2014 cd. "decreto cultura", ma sempre soppressa durante l'iter di conversione in legge) che permette al comune, decorsi 60 gg dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questo abbia emesso il proprio parere sull'intervento, di provvedere direttamente e autonomamente sulla domanda di autorizzazione senza poter più indire una conferenza di servizi;
- viene prevista la possibilità per il Governo di individuare con regolamento ulteriori tipologie di interventi per i quali non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del Codice.

Misure urgenti per la valorizzazione degli immobili demaniali inutilizzati

L'art. 26 è finalizzato a mettere sul mercato il più rapidamente possibile il patrimonio immobiliare statale inutilizzato, prevedendo un meccanismo volto in particolare a superare il frequente problema del mutamento della destinazione d'uso.

A tal fine si prevede che il comune nel cui territorio si trova il bene possa avanzare una propria proposta di recupero dell'immobile anche con mutamento di destinazione d'uso che sarà alla base di un accordo di programma con il Ministero proprietario del bene avente valore di variante urbanistica e di titolo per l'Agenzia del Demanio per l'alienazione, la concessione o la costituzione del diritto di superficie sullo stesso a favore di privati. Si segnala inoltre la previsione in base alla quale i comuni possono partecipare ai proventi derivanti dalla valorizzazione dell'immobile qualora abbiano contribuito alla conclusione positiva dell'operazione anche mediante il mutamento della destinazione d'uso.

Misure per l'ambiente

•Terre e rocce da scavo

L'articolo 8 prevede che con Decreto del Presidente della Repubblica, da emanarsi entro 90 giorni, siano adottate disposizioni di riordino e semplificazione in materia di gestione delle terre e rocce da scavo. Ciò al fine di assicurare il coordinamento delle disposizioni vigenti e quindi di rendere più agevole la realizzazione degli interventi che comportano la produzione di questi materiali.

Si tratta di una disposizione che desta forti perplessità, in quanto comporta il rimettere in discussione nuovamente la disciplina sulla gestione delle terre e rocce da scavo a neanche un anno dall'ultima modifica normativa.

È evidente che questo continuo cambiamento di regole e procedure rischia di creare sempre nuovi dubbi ed incertezze per gli operatori sia pubblici che privati e quindi il blocco dei cantieri.

Peraltro, si sottolinea come a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 41 bis del decreto legge 69/2013, sono stati superati gran parte dei problemi e delle criticità sorte con il DM 161/12 "sbloccando" di fatto l'80% dell'attività dei cantieri.

In ogni caso si sottolinea che sino all'entrata in vigore del richiamato DPR continua ad applicarsi, a seconda delle fattispecie, l'art. 41 bis del DL 69/13 o il DM 161/12.

•Semplificazione delle procedure in materia di bonifica e messa in sicurezza di siti contaminati.

Misure urgenti per la realizzazione di opere lineari realizzate nel corso di attività di messa in sicurezza e di bonifica.

L'art. 34 detta alcune disposizioni relative alle opere di bonifica e messa in sicurezza di siti contaminati.

In particolare, viene ammessa la possibilità di realizzare alcuni interventi ed opere sia nel caso in cui sono in corso attività di messa in sicurezza sia qualora tali attività non sono state ancora avviate.

Viene, infatti, consentito di realizzare interventi ed opere richieste dalla normativa sulla sicurezza, di manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti e infrastrutture, nonché opere lineari a condizione che detti interventi siano realizzati secondo modalità e tecniche che non pregiudicano il completamento e l'esecuzione della bonifica.

La norma delinea, inoltre, particolari procedure e modalità per la caratterizzazione, lo scavo e la gestione dei terreni contaminati, prevedendo specifiche tempistiche.

Viene, infine, ammesso il riutilizzo in situ dei materiali prodotti dagli scavi se conformi alle concentrazioni soglia di contaminazione/valori di fondo, mentre sono dettate specifiche prescrizioni nel caso in cui tali concentrazioni siano superate ma i valori siano comunque inferiori alle concentrazioni soglia di rischio.

Le disposizioni introdotte dall'art. 34 hanno senza dubbio dei risvolti positivi, soprattutto in considerazione del fatto che consentono di realizzare interventi anche qualora le operazioni di bonifica non siano ancora concluse, anche se, in una logica di effettivo sblocco dell'attività dei cantieri, andrebbe ampliato l'ambito di applicazione della norma, senza ovviamente pregiudicare il successivo completamento delle operazioni di bonifica.

Perplessità sorgono invece con riferimento alle procedure per la caratterizzazione e gestione dei terreni movimentati, nonché per il riutilizzo in sito dei materiali prodotti dagli scavi, in quanto non è chiaro se si tratta di norme destinate ad operare esclusivamente alle opere pubbliche ovvero se si applichino anche a quelle private. Al riguardo, deve essere garantito lo stesso regime e le stesse semplificazioni sia alle opere pubbliche sia a quelle private, in quanto si tratta degli stessi materiali, impiegati nelle medesime attività e utilizzi.

Seguirà una nota di approfondimento delle principali misure contenute nel decreto.

In allegato il Decreto legge 12 settembre 2014, n. 133