

Edilizia privata, 48 modifiche dallo Sblocca Italia: il Testo unico ricostruito

Con lo Sblocca Italia (decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, coordinato con la legge di conversione 11 novembre 2014, n. 164) sono 48 le modifiche apportate al Testo unico edilizia (Dlgs 380/2001). Parole sostituite, parti di commi modificate, articoli aggiunti, frasi soppresse. Un vero labirinto di novità normative, difficili da capire una per una, e difficili da accorpate per materia, perché ordinate nello Sblocca Italia in base all'articolo del Testo unico e non in base a un ordine "logico".

Ecco il TESTO UNICO EDILIZIA (articoli 1-51) AGGIORNATO con le modifiche dello Sblocca Italia (in neretto le novità e in giallo le note riferite al Dl Sblocca Italia)

Il Testo Unico edilizia (articoli 1-51) nella versione precedente lo Sblocca Italia (in nero le novità del Dl 69/2013 e in giallo le relative note)

Ma vediamo in pillole le principali novità, che saranno approfondite nel Dossier Sblocca Italia – sul sito di «Edilizia e Territorio» (Il Sole 24 Ore) nei prossimi giorni (per abbonati e acquistabile on line) – e nel successivo Dossier «Edilizia privata», a metà dicembre.

Accorpamenti e frazionamenti

Si allarga il raggio di azione dell'edilizia "libera", gli interventi cioè di manutenzione e piccola trasformazione realizzabili con semplice "comunicazione di inizio attività" (Cil) asseverata da un progettista.

Diventano in particolare "liberi", e gratuiti, i frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliari, e più in generale tutte le manutenzioni straordinarie che comportino anche modifiche a

volumi e superfici delle singole unità.

È questa la semplificazione più chiara e di impatto più ampio, potenzialmente in grado di interessare tutti i circa 26 milioni di italiani proprietari di casa, tra quelle introdotte dallo Sblocca Italia.

Tutti gli interventi edilizi su unità immobiliari esistenti (villette o appartamenti) che modificavano le superficie o il volume delle singole unità erano prima dello Sblocca Italia soggetti a permesso di costruire, con il conseguente iter che prevede l'emanazione del provvedimento comunale entro 90 giorni (ma spesso i tempi sono molto più lunghi) e il pagamento del contributo costo di costruzione. Ora invece, purché non venga alterata la volumetria complessiva dell'edificio, sarà possibile effettuare questi interventi con il semplice aiuto di un tecnico abilitato, che invia al Comune il progetto e l'attestazione di conformità edilizio-urbanistica, poi si potranno subito avviare i lavori. Possibili soprattutto frazionamenti o accorpamenti di unità, ma anche "traslazione" di superfici utili abitabili da una parte all'altra dell'edificio.

Circa il pagamento del contributo di costruzione, nel caso della manutenzione straordinaria esso era sempre escluso prima dello Sblocca Italia, ora sarà invece necessario pagare una quota qualora gli interventi comportino aumento del carico urbanistico (ciò potrebbe ad esempio avvenire nel caso dei frazionamenti). Anche se la nuova disciplina è assai complessa e astrusa, come vedremo nei dossier.

Permesso di costruire

Eliminato il raddoppio del termine per l'istruttoria (da 60 a 120 giorni) per i Comuni con oltre 100mila abitanti; prevista la possibilità di chiedere la proroga della validità del permesso, oltre i tre anni dall'avvio dei lavori, per difficoltà tecniche o fatti sopravvenuti (di fatto una casistica molto ampia); possibile infine chiedere con semplice Scia alcune varianti non essenziali al progetto, senza dover richiedere un nuovo permesso. Tre modifiche che puntano a semplificare un po' la vita ai cittadini anche in caso di

interventi più complessi (ristrutturazioni edilizie con cambio di volume o prospetti, ampliamenti, nuove costruzioni).

Cambi d'uso e piani attuativi

Poco incisive, e soggette all'attuazione regionale, sembrano invece le norme che dovrebbero facilitare il cambio d'uso all'interno di cinque categorie, e quelle che prevedono tempi certi ai Comuni per adottare piani attuativi proposti dai privati.

Recupero e riqualificazione

Contributo costo di costruzione sempre ridotto del 20%, rispetto ai casi di nuova costruzione, per gli interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dimissione, purché non ci sia una variante che valorizzi il bene. Altri sconti agli oneri di urbanizzazione e al contributo di costruzione sono invece subordinati all'attuazione comunale.

Permesso in deroga

Norma di non facile attuazione, quella che ammette la richiesta di permesso in deroga al Prg per interventi di ristrutturazione edilizia.

Regolamento edilizio unico

Atteso da professionisti e imprese per eliminare la babele di regole comunali diverse una dall'altra, il regolamento edilizio unico resta per ora un obiettivo dopo le norme dello Sblocca Italia.

Contributo straordinario

Previsto un contributo extra a carico degli operatori privati in caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, se questa porta al privato maggior valore rispetto alla disciplina precedente. Norma controversa, che può essere disincentivo alle varianti o anche spingere i Comuni a concederle per fare cassa.

vai all'articolo originale, ediliziaeterritorio.it

[Articolo Originale](#)