

IL TU 380/01 dell'edilizia modificato dallo Sblocca Italia



“Al fine di: semplificare le procedure edilizie; ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese; assicurare processi di sviluppo sostenibile, con particolare riguardo a) al recupero del patrimonio edilizio esistente e b) alla riduzione del consumo di suolo, al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al Dpr 380/2001, sono apportate queste modifiche”.

Aprè così l'art. 17 (*Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia*, Capo V) del DL 133/2014, noto come *Sblocca Italia* e pubblicato sulla GU del 12 settembre.

Prima modifica riguarda le **manutenzioni straordinarie**. Nell'art. 3 del DPpr 380 (Definizioni degli interventi edilizi), viene inserito questo testo: “Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria **sono ricompresi** anche quelli consistenti nel **frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari** con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari e del carico urbanistico, purché **non sia modificata** la volumetria complessiva degli edifici e **si mantenga** l'originaria destinazione d'uso”.

In materia di **interventi di conservazione**, dopo l'art. 3 del 380 viene inserito il 3-bis: “Lo strumento urbanistico individua gli **edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione**. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in **alternativa all'espropriazione**, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione

rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la **facoltà del proprietario** di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario".

Ristrutturazione edilizia. All'art.14 del TU 380, dopo il c. 1, è inserito il c.1-bis. "Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico".

Per l'**inizio attività**, d'ora in poi basterà una semplice dichiarazione e si dovranno pagare soltanto oneri di urbanizzazione. La Scia sostituirà la Dia edilizia, (anche per le varianti minori, ma dovrà trattarsi di interventi conformi alle prescrizioni urbanistico – edilizie e attuati dopo che si saranno acquisiti i prescritti atti di assenso dell'autorità che gestisce i vincoli).

Permesso di costruire convenzionato. Dopo l'art. 28 del Dpr 380, il DL 133/2014 ha inserito l'**art. 28-bis:**" Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi..".

Modifica anche in materia di **“Mutamento d’uso urbanisticamente rilevante**. Ecco il testo del nuovo art. 23-bis. “Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d’uso **ogni forma di utilizzo** dell’immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall’esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l’assegnazione dell’immobile o dell’unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: a) residenziale e turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale”.

FONTE: quotidianosicurezza.it

D.L. 12 Settembre 2014, n. 133