

Edilizia: le novità della legge semplificazioni



Tante le semplificazioni in edilizia: dal permesso di costruire in deroga al silenzio-assenso, dalla SCIA ai lavori in zone sismiche.

Con la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale n. 228 della legge di conversione (legge 120/2020) del dl n. 72/2020 (decreto semplificazioni), sono in vigore dal 14 settembre una serie di **semplificazioni in edilizia**.

La legge semplificazioni ha infatti apportato varie modifiche al Testo Unico in Edilizia.

Le semplificazioni in edilizia

Una parte della nuova legge riguarda specificatamente l'edilizia privata, introducendo misure il cui scopo è quello di semplificare, velocizzare ed agevolare gli interventi in questo settore; tra queste:

- demolizioni opere abusive
- ampliata la definizione di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia
- strutture temporanee, manufatti leggeri e usi temporanei
- tolleranze costruttive.

Di seguito una serie di altre misure che semplificano ed accelerano gli interventi di edilizia privata (contenute nell'art. 10 della legge n. 120/2020).

Stato legittimo degli immobili

Introdotta la possibilità di legittimare immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio.

Con una modifica all'art. 9-bis del dpr n. 380/2001 diventa, infatti, più semplice dimostrare la legittimità dell'immobile anche se non si possiede titolo edilizio (storico o recente).

In pratica, viene stabilito che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello **desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti**: quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.

A tali documenti va aggiunto il titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'immobile o sull'unità immobiliare, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Ciò vale anche nei casi in cui sussiste «un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia».

All'art. 9, dopo il comma 1 è aggiunto il seguente **art. 9, comma 1-bis**:

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello

desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Permesso di costruire in deroga

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è esteso anche agli interventi di ristrutturazione edilizia se per essi il Consiglio comunale ne **dichiara l'interesse pubblico**, limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento.

La deroga può riguardare anche le destinazioni d'uso ammissibili.

Nel dpr n. 380/2001 all'**articolo 14, il comma 1-bis** è sostituito dal seguente:

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla

legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Rigenerazione urbana

In riferimento alla rigenerazione urbana, il contributo di costruzione (fissato al 20%) può essere anche azzerato.

Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica, di contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione e di recupero e riuso degli immobili dismessi, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20% rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali.

Inoltre, laddove economicamente possibile, i Comuni possono deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino ad azzerarlo.

All'articolo 17, il comma 4-bis è sostituito dal seguente:

Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

Silenzio-assenso

Per quanto riguarda il silenzio-assenso, ora può essere attestato.

Pur confermando che decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo scatta il silenzio-

assenso, da ora si ha che l'interessato può farsi attestare la formazione del silenzio-assenso: lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in forma telematica, entro 15 giorni dalla richiesta dell'interessato, un'**attestazione sul decorso dei termini del procedimento**.

All'**articolo 20, comma 8**, dopo il primo periodo è aggiunto il seguente:

Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

SCIA

Altra novità rilevante è la possibilità di usare la SCIA anche per **interventi di manutenzione straordinaria con alterazione dei prospetti**.

All'**articolo 22, comma 1, lettera a)**, dopo le parole «parti strutturali dell'edificio», sono inserite le seguenti «o i prospetti».

Per quanto riguarda, invece, la richiesta di agibilità per immobili legittimamente realizzati, ma che ne siano privi, il decreto consente di **presentare la segnalazione certificata anche in assenza di lavori**.

All'**articolo 24** è aggiunto il **comma 7-bis**:

La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti,

di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

Autorizzazione per lavori in zone sismiche

E' stato velocizzato anche l'iter per il rilascio dell'autorizzazione per i lavori in zone sismiche: deve avvenire **entro 30 giorni**, decorsi i quali scatta il silenzio-assenso (a meno che il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego).

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it"