

Comune di Casoli

V° Settore Urbanistica – Edilizia Privata

Legge Sviluppo, tutte le novità per edilizia privata e urbanistica

Confermati semplificazione dei titoli abilitativi, premi volumetrici e cambi d'uso per la riqualificazione delle aree urbane degradate

di [Paola Mammarella](#) – Tratto da EDILPORTALE.it

11/07/2011 - La conversione in legge del Decreto Sviluppo apre un nuovo scenario per le costruzioni. A beneficiarne è l'edilizia privata, che potrà usufruire di misure più snelle e, in qualche caso, maggiormente permissive.

Piano Casa o piano città, Scia semplificata, permesso di costruire con silenzio assenso e tolleranza alle violazioni edilizie di modesta portata sono infatti alcune delle novità che entreranno in vigore a breve.

RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E URBANA

Piano Casa

Viene chiesto alle Regioni di approvare, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della norma, specifiche leggi per incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio e la riqualificazione delle aree urbane. Le disposizioni regionali dovrebbero premiare gli interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva, la delocalizzazione in aree diverse, il cambio di destinazione d'uso e le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica. Fino all'approvazione delle norme locali, gli interventi sugli immobili residenziali possono beneficiare di un premio volumetrico fino al 20%, quelli sugli edifici a destinazione diversa usufruiscono invece del 10%.

La misura ha suscitato qualche critica. In particolare, secondo gli addetti ai lavori le percentuali di ampliamento non assicurerebbero un ritorno economico adeguato a fronte delle spese sostenute per le demolizioni e ricostruzioni.

Compravendita delle volumetrie

La norma tipizza i contratti per la compravendita delle volumetrie, resi pubblici con il mezzo della trascrizione i contratti per il trasferimento dei diritti edificatori. Una misura che convalida il principio della **perequazione urbanistica**, in base al quale tutti i terreni esprimono la stessa capacità edificatoria. La cubatura di competenza dei terreni non edificabili può quindi essere venduta a quelli edificabili.

Opere di urbanizzazione primaria

Contrariamente a quanto inizialmente previsto, non sarà possibile la realizzazione diretta, da parte del costruttore, delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, ma si continuerà a ricorrere alla gara.

Piani attuativi

Una volta decorso il termine per l'esecuzione del piano, se il Comune non provvede a presentarne uno nuovo per la parte rimasta inattuata, si può dare attuazione a singoli comparti o sub-comparti, che non costituiscono variante urbanistica.

TITOLI ABILITATIVI

Scia abbreviata

Sono dimezzati i tempi per i controlli delle amministrazioni sugli interventi realizzati con Scia, segnalazione

certificata di inizio attività. Per le verifiche ex-post si passa da 60 a 30 giorni.

Il nuovo titolo abilitativo, introdotto con la manovra estiva, rende possibile l'avvio dei lavori nello stesso giorno in cui si presenta la domanda. Una velocizzazione rispetto alla Dia, che prevedeva invece un'attesa preventiva di 30 giorni per consentire alle amministrazioni competenti di effettuare i controlli. Al tempo stesso, però, la prima versione della Scia dava alle amministrazioni 60 giorni di tempo per verificare la presenza di tutti i requisiti, in mancanza dei quali adottare provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli effetti dannosi. Per questo in molti avevano obiettato che la nuova procedura rappresentasse più che altro un aggravio burocratico. Se è vero che si possono iniziare immediatamente i lavori, bisogna considerare anche il rischio che, a cantiere in funzione, l'amministrazione competente rilevi qualche mancanza tale da far sospendere le attività.

Permesso costruire con silenzio assenso

Tranne nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la nuova legge consente il rilascio del permesso di costruire con silenzio assenso. La domanda va presentata allo Sportello Unico con un'attestazione del titolo di legittimazione e gli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio. Il progettista deve asseverare la conformità del progetto agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, alle norme antisismiche e a quelle in materia di efficienza energetica, sicurezza e requisiti igienico sanitari.

Entro dieci giorni lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, che ha a disposizione sessanta giorni per curare l'istruttoria, acquisire i pareri eventualmente necessari e valutare la conformità del progetto, formulando una proposta di provvedimento. Il responsabile può anche chiedere modifiche del progetto originario, lasciando quindici giorni di tempo all'interessato per l'integrazione della documentazione.

Il termine dei sessanta giorni può essere interrotto una volta sola dal responsabile del procedimento per chiedere l'integrazione di documenti che non siano a disposizione dell'amministrazione. I tempi iniziano a decorrere nuovamente dopo la consegna dei documenti integrativi.

Il provvedimento finale deve essere adottato dal dirigente o responsabile dell'ufficio entro trenta giorni dalla proposta. Il rilascio del permesso di costruire viene comunicato sull'albo pretorio.

I termini possono essere raddoppiati per i comuni con più di 100 mila abitanti o per i progetti particolarmente complessi.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, il permesso di costruire viene comunque rilasciato in virtù del **silenzio-assenso**. Il rilascio automatico non vale invece in presenza di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

LE VIOLAZIONI FINO AL 2% NON RENDONO DIFFORME IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il decreto introduce un comma aggiuntivo all'articolo 34 del [Testo Unico dell'edilizia](#), che regola gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. In presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta fino al 2% delle misure progettuali per singola unità immobiliare, non si verifica la difformità dal titolo abilitativo.