

Rassegna stampa del

14 Settembre 2014



«Gazzetta Ufficiale». Le novità introdotte dal decreto legge 133/2014 per il rilancio dei cantieri - La Scia al posto della Dia

Edifici, più facile cambiare l'uso

Categorie ridotte a quattro - I bed and breakfast trattati come le abitazioni

Guglielmo Saporito

Da ieri sono in vigore le modifiche alla normativa edilizia, sintetizzabili in accelerazioni e rettifiche. La norma che contiene il mosaico di novità è l'articolo 17 del decreto legge 133/14 («Sblocca-Italia»), pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» 212 del 13 settembre, con l'intenzione di voler attuare uno sviluppo sostenibile, da un lato recuperando il patrimonio edilizio e dall'altro riducendo il consumo di suolo. Questa premessa è utile per sovrapporre la nuova norma statale a quelle regionali, dando cioè caratteristiche di generalità e di semplificazione alle innovazioni introdotte, tali da potersi applicare immediatamente anche a livello locale, pur in presenza di norme di dettaglio difformi.

Recupero agevolato

Il recupero del patrimonio edilizio è agevolato con disposizione tecniche di dettaglio e con nuove previsioni. Nuovi sono ad esempio gli «interventi di conservazione», che gli strumenti urbanistici locali possono prevedere individuando edifici «non più compatibili» e che possono essere qualificati con meccanismi misti (compensazioni) e accordi. Accanto al meccanismo di esproprio, strumento troppo rigido e che esige liquidità dell'ente locale, il legislatore prevede la riqualificazione attraverso forme di compensazione, quindi con premi di volumetria e un generale sistema di accordi. Ciò si legge nell'articolo 3-bis del Dpr 380/01 inserito dall'articolo 17, comma 1 del decreto 133/14. I rapporti con i privati sono rimessi alla contrattazione, nel rispetto del pubblico interesse e al fine di garantire imparzialità e buon andamento dell'amministrazione: ciò significa che saranno necessarie pubblicità, consultazione e contraddittorio con le parti interessate (compresi gli imprenditori con progetti in concorrenza). Nell'attesa che parta la riqualificazione, gli edifici non compatibili e incongrui possono solo essere conservati con opere di manutenzione e ristrutturazione, evitandone le demolizioni non giustificate da ragioni di ordine statico o igienico sanitario. In altri termini, non saranno possibili interventi singoli e limitati, ma occorrerà confrontarsi con l'ente locale per riqualificare più ampie aree.

La stessa logica si legge nell'articolo 17, comma 1, lettera e, che amplia le possibilità di interventi in deroga anche in aree industriali dismesse, interventi ora possibili con una delibera del consiglio comunale che attesti l'interesse pubblico a singole, localizzate modifi-

che di pianificazione. L'innovazione consiste nell'estendere la deroga anche a ristrutturazioni edilizie e urbanistiche, cioè anche a interventi di particolare consistenza come appunto quelli che possono interessare le aree industriali dismesse. Inoltre, le deroghe possono riguardare non solo volume, altezze e distanze, ma anche le destinazioni d'uso, con un'ampia capacità di modificare la pianificazione sulla quale si interverrà con delibera del consiglio comunale.

Ancora nell'ottica del recupero e della riduzione del consumo del territorio, visono incentivi attraverso riduzioni degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione (articolo 17, comma 1, lettera g, numero 3 del Dl 114/14), con benefici per le ristrutturazioni.

Infine, è coniato un nuovo tipo di titolo edilizio, a metà strada tra il permesso di costruire e il piano di dettaglio: si tratta del «permesso di costruire convenzionato» (articolo 17, comma 1, lettera q, che inserisce l'articolo 28 bis nel Dpr 380/01). Questo titolo edilizio avrà i tempi di istruttoria dell'usuale permesso di costruire, ma con uno spettro più ampio di attuazione, potendo soddisfare non solo esigenze di ampio raggio con cessione di aree e opere di urbanizzazione, ma includere anche interventi di edilizia residenziale sociale (piano casa). Come per i piani di lottizzazione, anche il permesso di costruire convenzionato potrà essere eseguito a stralci.

Le altre modifiche

Vi è poi una serie di modifiche di dettaglio al Dpr 380/01 che possono collaborare ad agevolare il riuso e il recupero del patrimonio edilizio: in particolare vengono codificate quattro categorie funzionali di destinazione urbanistica (residenziale e turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale) al cui interno si può intervenire con procedure semplificate, soprattutto se non vi sono opere edilizie, e con oneri ridotti. In dettaglio, l'articolo 17, comma 1, lettera n) unifica la categoria residenziale e quella turistico-ricettiva, agevolando implicitamente i bed and breakfast, nonché le categorie produttive e direzionali, lasciando prevedere che singoli uffici privati possano considerarsi assimilati alle residenze. La destinazione d'uso sarà poi quella «prevalente» in termini di superficie utile, introducendo quindi una possibilità di destinazione mista purché la maggior superficie utile sia coerente a quella consentita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Tra infrastrutture e semplificazioni

01 | IL PROVVEDIMENTO

Il decreto legge «Sblocca-Italia» è stato firmato venerdì dal Capo dello Stato e pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» 212 del 12 settembre 2014 con il numero 133, ed entra così in vigore a 15 giorni dall'approvazione del Consiglio dei ministri. In "cantier" ci sono 21 opere, per un finanziamento complessivo di 3,89 miliardi

02 | LE RISORSE

Il 47% dei 3,9 miliardi di euro stanziati dal decreto legge Sblocca Italia per le infrastrutture andrà a strade e autostrade (1.832 milioni), il 25% alle ferrovie (989 milioni), di cui il 14% per nuove tratte ad alta capacità (Terzo Valico, Brennero e Brescia-Padova) e l'11% (429 milioni) alla rete ordinaria. Poi

345 milioni alle metropolitane (Roma, Napoli, tramvia di Firenze), 134 milioni alle opere idriche (due opere specifiche al Sud), 90 milioni per due aeroporti (Firenze e Salerno) e infine 500 milioni per le opere dei Comuni (quelle del piano 6mila Campanili del Dl del fare 2013 e quelle inviate dai sindaci al presidente del Consiglio dei ministri in risposta a una lettera di aprile

03 | LE LIBERALIZZAZIONI

Nell'edilizia una delle novità più importanti è quella che riguarda il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari. Grazie alle modifiche introdotte con il nuovo decreto legge sarà possibile fare le manutenzioni straordinarie con una semplice dichiarazione e si

dovranno pagare soltanto oneri di urbanizzazione

04 | LE UNITÀ IMMOBILIARI

Un'altra rilevante novità delle semplificazioni va a modificare la lettera b) dell'articolo 3 del testo unico per l'edilizia (Dpr 380/2001): quella che fa rientrare fra le opere di manutenzione straordinaria anche quelle che «alterano» le superfici delle singole unità immobiliari. Lo «Sblocca-Italia» modifica questa parte della norma, limitando l'esclusione a opere che non alterino «la volumetria complessiva degli edifici»

05 | LA DESTINAZIONE D'USO

Lo «Sblocca-Italia» introduce inoltre una serie di modifiche al Dpr 380/2001, che possono collaborare ad agevolare il

riuso e il recupero del patrimonio edilizio: in particolare vengono codificate quattro categorie funzionali di destinazione urbanistica (residenziale e turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale) all'interno delle quali si può intervenire con procedure semplificate, soprattutto se non vi sono opere edilizie, e con oneri ridotti. L'articolo 17, comma 1, lettera n) del decreto legge 133/2014 unifica, infatti, la categoria residenziale e quella turistico-ricettiva, nonché le categorie produttive e direzionali, lasciando prevedere che singoli uffici privati possano considerarsi assimilati alle residenze. La destinazione d'uso sarà quella «prevalente» in termini di superficie utile

Immobili. La deduzione del 20% sul costo di acquisto

Agevolazioni a chi affitta a canone basso

Luca De Stefani

La deduzione dal reddito complessivo delle persone fisiche del 20% del costo di acquisto o di costruzione di abitazioni, nel quadriennio 2014-2017, si potrà avere solo se entro 6 mesi dall'acquisto o dalla costruzione si stipulerà un contratto a canone "libero", con un importo di affitto inferiore al minore dei canoni previsti dai contratti concordati, dall'eventuale "convenzione comunale" (stipulata per il rilascio del permesso di costruire) e dall'eventuale canone "speciale" previsto per le abitazioni nei "Comuni ad alta tensione abitativa".

Su queste basi, quindi, il bonus introdotto dall'articolo 21, del decreto sblocca-Italia (Dl 133/14), non sembra applicabile a quelle abitazioni per le quali non è applicabile nessuno dei suddetti canoni massimi.

L'incentivo consiste in una deduzione dal reddito, ripartita in otto anni, del 20% del prezzo di acquisto o di costruzione, «nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro».

Tipi di unità immobiliare

Il bonus compete solo per gli acquisti, effettuati dall'1 gennaio

2014 al 31 dicembre 2017, di «unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia». Si tratta delle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali da A/1 ad A/11 (esclusa la A/10), «a prescindere dal loro effettivo utilizzo» (circolare delle Entrate 71/E/2000). Sono escluse anche le categorie catastali di lusso (A/1, A/8 e A/9).

Locazione

L'unità immobiliare acquistata o costruita deve essere «destinata, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni e sempreché tale periodo abbia carattere continuativo».

Non si perde la deduzione, comunque, se, «per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso» degli 8 anni, a patto che ne venga «stipulato un altro entro un anno dalla data della suddetta risoluzione».

Il canone di locazione, poi, non può essere superiore a quello previsto per i contratti a canone concordato (articoli 2, comma 3, Legge 431/98), a quello indicato nella

«convenzione comunale» stipulata ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli «interventi di edilizia abitativa convenzionata» (articolo 18, Dpr 6 giugno 2001, n. 380) ovvero a quello «speciale» stabilito per le unità abitative realizzate o recuperate nei «Comuni ad alta tensione abitativa» (articolo 3, comma 114, Legge 350/03).

Anche se la norma parla di destinazione alla locazione per 8 anni (non di stipula del relativo contratto), si ritiene che entro 6 mesi dall'acquisto debba essere stipulato un contratto di affitto per 8 anni. Non possono essere sottoscritti, quindi, i contratti a cano-

ne concordato, dove la durata è di 3 anni, rinnovabile per altri 2 anni (quindi, inferiore agli 8 anni), quelli per studenti universitari (minimo 6 mesi e massimo 36 mesi, rinnovabili), transitori (da un mese a un massimo di 18 mesi) o turistici (non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno).

Canone libero

Considerando che non vi è un contratto-tipo di 8 anni, si ritiene comunque utilizzabile quello a canone "libero", la cui durata è di 4 anni, rinnovabile per altri 4 anni. Solo con il rinnovo (in generale, obbligatorio per il proprietario), si arriva agli 8 anni.

Naturalmente, il canone deve essere inferiore ai suddetti tre parametri. Se per l'unità immobiliare oggetto del bonus sono applicabili più parametri (ad esempio, canone concordato e quello "speciale"), si ritiene che il canone debba essere inferiore al minore degli stessi.

Sia auspica che il previsto decreto attuativo chiarisca se spetti il bonus (e quale canone massimo applicare) alle abitazioni, per le quali non è previsto nessuno dei tre suddetti parametri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MERCATO E RIPRESA

Per l'Italia il vero motore dello sviluppo resta l'edilizia

di Paolo Savona

► Continua da pagina 1

A Cernobbio il ministro Padoa-Schioppa ha detto che tutti hanno sbagliato le previsioni. Sarebbe stato più corretto se avesse affermato che qualcuno non ha sbagliato, ma il Governo non è stato a sentire. Le scelte di politica monetaria di Mario Draghi sono arrivate troppo tardi e serviranno solo a sostenere l'attività bancaria e finanziaria; la trasmissione degli effetti all'economia reale necessita la riaccensione del secondo motore dello sviluppo economico, l'edilizia e le costruzioni. Le esportazioni non possono fare più di quello che hanno fatto. Se non si riaccende il motore dell'edilizia, l'economia e l'occupazione non ripartono; la prima cosa da fare è smettere di annunciare nuove tasse sulla proprietà immobiliare e la seconda far affluire credito al settore convincendo Draghi di considerarlo un propulsore indispensabile della domanda e spingendo la Bei a svolgere un ruolo più attivo nel finanziamento.

Nel '92 abbiamo firmato un Trattato che prevedeva la perdita volontaria della sovranità monetaria e l'impegno a usare in un determinato modo la sovranità fiscale. Coloro i quali hanno propiziato il vincolo esterno più stretto erano convinti che l'Italia sarebbe stata indotta ad affrontare due problemi: il costo e l'inefficienza della pubblica amministrazione e le rigidità del mercato del lavoro; e che la moneta unica avrebbe portato all'unificazione politica, essendo presupposto indispensabile perché una moneta cartacea e scritturale abbia dietro un potere statale, mentre oggi l'euro è simile a un debito *old style* dei defunti istituti di emissione. Entrambi queste attese si sono mostrate infondate, ma i gruppi dirigenti non vogliono prendere atto dell'errore commesso; preferiscono condurre il Paese verso un nuovo sottosviluppo, dove pagheranno i lavoratori, i piccoli imprenditori, i disoccupati, le famiglie meno abbienti. Gli imprenditori capaci investiranno all'estero e si sottrarranno agli effetti della loro stessa decisione di voler rimanere nell'euro.

L'Italia aveva una valvola di sicurezza per le crisi produttive, la svalutazione della lira; questa premiava la parte dinamica esportatrice dell'economia, creava inflazione quando la dimensione della svalutazione sfuggiva di mano, agiva in modo subdolo sul potere di acquisto dei salari determinati da contratti di lavoro "rigidi" e consentiva di tollerare parte delle inefficienze della pubblica amministrazione. Bloccare il cambio era una soluzione valida, se essa avesse indotto a modificare i due ostacoli allo sviluppo, burocrazia pesante e lavoro rigido; poiché non lo è stato, ora abbiamo un cappio in più al collo, essendosi aggiunta l'impossibilità di svalutare l'euro per la rigidità statutaria della politica monetaria europea.

Essendoci addentratissimi troppo nella crisi e preso altri stringenti impegni fiscali, peraltro su basi illegittime (il *fiscal compact*), imporre oggi le due indispensabili riforme non può che aggravare la condizione dell'economia e del Paese: una minore rigidità del lavoro non creerebbe occupazione in misura pari a quella che distruggerebbe, perché la concorrenza salariale del resto del mondo è troppo forte e perché gli imprenditori seguono la loro convenienza a livello globale; e perché una riforma della Pa richiederebbe una riduzione delle leggi e dei poteri della burocrazia che avvierebbe un periodo di disordine normativo e amministrativo. Il Paese è stato investito da un'ondata di nuove leggi anche dagli ultimi tre governi e parecchie centinaia di decreti attuativi sono in gestazione e prevedono l'ampliamento dei poteri dei burocrati. Il cittadino è costretto ad astrusi inseguimenti per assolvere agli impegni soprattutto fiscali e questi impegni burocratici riducono la produttività individuale e di sistema.

Dobbiamo pertanto valutare costi e tempi delle due possibili uscite dalla crisi: abbandonare l'euro, preparandosi a fronteggiare il (possibile?) attacco speculativo, ma recuperando il controllo delle nostre sorti o inducendo l'Europa a cambiare rotta politica; o pagare il costo delle due (impossibili?) riforme per restare in questa Europa, accettando il degrado coloniale del Paese. Purtroppo l'élite patisce una pericolosa e crescente attrazione verso la seconda soluzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il verde agricolo

Le zone bianche. In assenza di vincoli e in paesaggi già compromessi vige la normativa sull'edilizia

Il limite. Nelle aree tutelate dovrà risultare evidente il legame tra il fabbricato e l'uso agricolo del fondo

Via libera alle case di campagna

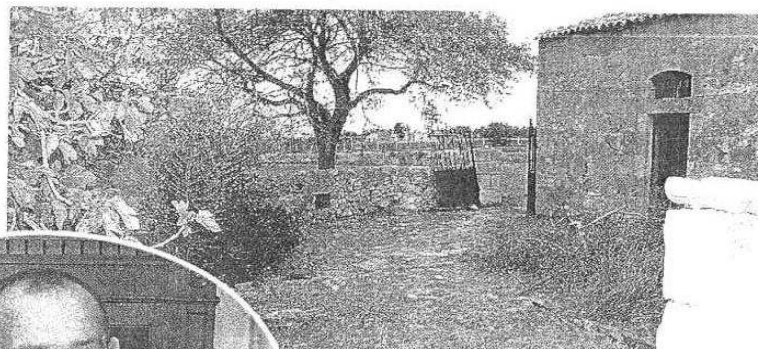
La variante. Sbloccate le concessioni edilizie per abitazioni al servizio della terra da coltivare

MICHELE BARBAGALLO

Saranno rilasciate nuove concessioni edilizie in zona verde agricolo. La nuova variante che l'Amministrazione comunale ha chiesto di predisporre al suo dirigente relativamente all'art. 48 delle norme tecniche di attuazione, prevede che nelle more che venga approvato il Piano Paesaggistico, si potrà "codificare e disciplinare puntualmente gli interventi edilizi e le attività ammissibili su terreni agricoli mirati alla loro tutela e valorizzazione". In pratica si potrà intervenire "tenendo conto che per la zona agricola non vincolata (zona bianca) del Piano Paesaggistico di limitata estensione possono essere rilasciate le concessioni edilizie purché in linea con la vigente normativa, considerato che tale area presenta già un paesaggio compromesso dalla presenza di numerose costruzioni e di agglomerati edilizi oggetto di piani particolareggiati di recupero urbano, mentre per le zone agricole sottoposte a vincolo di tutela possono essere rilasciate le concessioni edilizie nelle quali sia evidente il legame tra il fabbricato e l'uso agricolo del fondo".



A spiegare più nel dettaglio ogni aspetto è l'assessore all'urbanistica Giuseppe Dimartino: "La questione del consumo zero del suolo resterà. Ma per il momento si è deciso di sbloccare le concessioni edilizie che sono rimaste bloccate da qualche anno perché non vi era una chiara interpretazione delle norme di attuazione. In pratica adesso potranno essere rilasciate le nuove concessioni in zona agricola ma nel caso in cui, come previsto dal piano paesistico, si costruiranno abitazioni che saranno a diretto servizio dell'attività professionale, dunque legati alla terra da coltivare. Questo non vale naturalmente per le aree a verde agricolo dove non c'è il vincolo del piano. In questo secondo caso, infatti, non sarà



Una delle masserie caratteristiche della campagna ragusana. A sinistra, l'assessore Giuseppe Dimartino e, a destra, Maurizio Tumino e Peppe Lo Destro

necessario il titolo professionale. Insomma è una lettura un po' più libera dell'articolo 48 che aveva causato finora dubbi di interpretazione. Vi sono richieste di concessione edilizia che attendono e dunque non si può certo far finta che non esistono, si deve dare una risposta, positiva o negativa che sia". Ma perché solo a settembre

2014 e non magari a settembre 2013? "In questo anno abbiamo approfondito ogni aspetto, atteso pareri da Soprintendenza e Regione e inoltre solo da qualche mese abbiamo avuto la possibilità di contare su un dirigente del settore che dunque ha studiato l'intera vicenda".

E su questo nuovo atto di indirizzo interviene anche Sebastiano Caggia, presidente dell'Ance. Rileva che il nuovo atto di indirizzo nei fatti supera quello di qualche mese fa, relativo al consumo zero del suolo. "Riteniamo che il nuovo atto di indirizzo possa manifestare una certa sensibilità dell'Amministrazione verso quanti stanno aspettando da troppo tempo che gli uffici comunali emanino gli atti concessori - spiega Caggia - Dovremmo in ogni caso capire come questo atto di indirizzo si tramuti in un atto concreto, perché l'atto di indirizzo è una volontà generica nei confronti del dirigente che poi materialmente dovrà elaborare l'atto, ma se quello che abbiamo appreso tramite la delibera di Giunta si dovesse concretizzare a breve, non c'è dubbio che si possa realizzare un certo respiro in ambito edilizio". E il precedente atto su consumo zero del suolo? "Questo nuovo atto lo supera fermo restando che anche noi siamo per un consumo zero del territorio".

CASO RANDELLO

«SEDUTA UTILE». m. b.) Sulla questione Randello il consigliere Maurizio Tumino sottolinea che la seduta del Consiglio comunale ha aiutato a fare chiarezza: "È emerso certamente che su questa vicenda vi è stato qualcuno, la Giunta, che ha agito con superficialità forse in preda al panico dovuto alla polemica montata in quei giorni. Sul resto il Comune non ha, a mio modo di vedere, alcuna responsabilità in quanto Suap e Settore IV non hanno provveduto a rilasciare alcun pronunciamento definitivo".

LA POLEMICA



«Hanno dimenticato il consumo zero?»

m. b.) Il recente atto della Giunta Piccitto, relativo alla variante del Prg, suscita la reazione dei consiglieri comunali Maurizio Tumino e Peppe Lo Destro: "L'Amministrazione Piccitto ha approvato un atto d'indirizzo per consentire una variante specifica al Prg in merito alle costruzioni in verde agricolo. Dopo una lunga attesa ci saremmo aspettati un pronunciamento in linea con le dichiarazioni e i comunicati diramati dal M5S in questi 15 mesi di consumo zero di suolo ed invece registriamo, tra l'altro favorevolmente, un deliberato perfettamente aderente, con quanto più volte da noi sollecitato. Il 30 luglio del 2013, oltre un anno fa, avevamo presentato un odg che impegnava l'amministrazione a porre in essere una variante in merito alla realizzazione di costruzioni in verde agricolo avendo cura che la stessa fosse funzionale all'esigenza di conservazione dei valori naturalistici". I due consiglieri ricordano e sottolineano che al tempo la loro proposta fu bocciata: "Adesso la Giunta ha praticamente recepito il nostro indirizzo".