

Edilizia. I provvedimenti sono spesso gli stessi con cui sono state modificate o prorogate le norme su ampliamenti e ricostruzioni

Il piano-città è pronto in sei Regioni

Il recepimento del decreto Sviluppo per la riqualificazione delle aree degradate

A CURA DI
Raffaele Lungarella

■ Bastano poco più delle dita di una mano per contare le Regioni arrivate al traguardo con l'approvazione di proprie leggi con cui dare attuazione all'articolo 5 del Dl 70/2011, sulla semplificazione del procedimento di rilascio del permesso di costruire, sull'estensione della segnalazione certificata di inizio attività (Scia) e sulla previsione di incentivi per la rigenerazione delle aree urbane.

Finora a legiferare sono state in sei: Lazio, Molise, Puglia, Toscana, Umbria, Valle d'Aosta. Quelle che non lo hanno ancora fatto hanno tempo fino alla metà del prossimo mese di novembre per allinearsi (se ritengono di non esserlo già) alla nuova normativa statale, evitando l'applicazione immediata e diretta sui loro territori delle prescrizioni dell'articolo 5. Le nuove leggi regionali disciplinano soprattutto gli incentivi di volumi o di superfici edificabili per favorire gli interventi edilizi e sostenere l'economia; in alcuni ca-

si si sono occupate anche delle procedure edilizie (si veda l'articolo in basso).

In Toscana il recepimento delle disposizioni del decreto sviluppo è stato inserito in una legge (la 40 del 5 agosto scorso) di riforma delle norme regionali già vigenti sul governo del territorio e sul piano casa (la cui scadenza viene prolungata al 31 dicembre 2012). Per rigenerare le aree degradate di paesi e città possono essere concessi incrementi di superficie fino a un massimo del 35% di quella esistente. La percentuale effettiva di ampliamento della superficie esistente viene decisa da ogni Comune tenendo conto dei singoli contesti in cui si interviene e degli obiettivi da perseguire.

Per la realizzazione di programmi di riqualificazione urbana attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali, la Puglia applica il decreto sviluppo prevedendo la misura premiale del 35%, con la legge 21 del 1° agosto scorso, con la quale ha modificato la legge regionale 14/2009, sul piano casa pugliese,

che viene prorogato al 31 dicembre 2012. In via ordinaria il premio di volumetria che i Comuni possono concedere per favorire gli interventi di sostituzione, ri-localizzazione e rifacimento di edifici è del 10 per cento. Questa percentuale può essere raddoppiata se l'intervento di demolizione e ricostruzione è parte di un programma integrato di rigenerazione urbana. Inoltre, un premio extra del 5% è accordato per ognuna di queste ipotesi:

- con il 20% della nuova volumetria complessiva dell'edificio vengono realizzati alloggi di edilizia residenziale sociale;
- per ricostruire l'edificio viene indetto un concorso di idee o di progettazione;
- l'edificio è certificato ad elevato standard di sostenibilità.

Lo stesso livello massimo di incremento premiale delle volumetrie è previsto anche per la riqualificazione di aree produttive. Si parte da un premio base del 5%, che si eleva gradualmente per arrivare al 35% nel caso in cui, oltre a tutte le altre condizioni, si sposti un capannone localizzato in un'area a destina-

zione agricola, a zona verde o a servizi pubblici.

Spostato al 31 gennaio 2015 il termine ultimo per la presentazione ai Comuni della documentazione per avvalersi delle agevolazioni previste dal piano casa della regione Lazio (legge 21/2009). La legge regionale 10 del 13 agosto 2011 ha ampliato gli incentivi per realizzare il ventaglio di interventi previsti dal piano casa. Per recuperare aree degradate e anche edifici isolati dismessi con destinazione industriale o terziaria, i Comuni possono realizzare programmi di riqualificazione urbana e ambientale anche in variante ai piani regolatori vigenti. Per incentivare la loro attuazione, oltre al cambiamento della destinazione d'uso degli immobili, è possibile anche concedere incrementi di volumetrie fino al 75%, che raddoppiano se gli interventi consentono di recuperare le fasce di rispetto del territorio costiero. Anche la regione Molise (legge n. 21 del 9 settembre scorso) ha differito di due anni il termine ultimo di validità del suo piano casa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il settore

Incentivi speciali al «social housing»

■ Alcune regioni hanno dato un'impronta sociale alle riforme delle loro leggi sui piani casa fatte per attuare le previsioni del decreto Sviluppo sugli incrementi di volumetria. In Toscana (legge regionale 40/2011), le amministrazioni comunali concedono un incremento di superficie del 35% per gli interventi edilizi necessari per realizzare programmi di riqualificazione urbana a condizione che si raggiunga «un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale, per una quota non inferiore al 20 per cento della su-

perficie lorda complessiva» (articolo 8, comma 4).

Non è una conditio sine qua non, ma anche la Regione Puglia ha posto, nella sua legge (la 21/2011), un obiettivo sociale agli incentivi al settore dell'edilizia. Nei programmi di riqualificazione urbana attuati attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali, per elevare del 5% (entro il tetto massimo del 35%) il premio di volumetria, almeno del 20% della superficie complessiva dell'edificio ricostruito deve essere destinato ad edilizia sociale, con una convenzione

con il Comune.

La legge regionale del Lazio (la 10/2011) vincola a precise condizioni il cambiamento a residenza - anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici - della destinazione d'uso di capannoni ed altri immobili residenziali con un incremento di volumetria del 30 per cento. Se la superficie dell'immobile da trasformare in appartamenti oscilla tra 10 mila e 115 mila metri quadrati, il 30% dell'intera superficie residenziale deve essere riservata ad alloggi da affittare a canone calmierato; al di sotto dei 10 mila metri

quadrati la percentuale si eleva al 35% per cento. Questa stessa destinazione sociale è prevista anche per il 30% della capacità edificatoria di un'area con destinazione non residenziale non ancora edificata sulla quale vengono realizzati appartamenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le procedure. Archiviata la Dia in Umbria e in Toscana

La Scia a pieno titolo negli ordinamenti locali

In Toscana e in Umbria esce di scena la Dia e per tutti gli interventi costruttivi per la cui realizzazione non è richiesto il permesso di costruire è sufficiente la Scia (Segnalazione certificata di inizio attività). Sono i principali risultati prodotti, almeno finora, dall'adesione delle Regioni alle previsioni della parte dell'articolo 5 del Dl 70/2011 sulla semplificazione delle procedure relative all'edilizia privata.

In Toscana, con la sparizione dall'ordinamento regionale della Dia (legge 40/2001), possono essere realizzati con il ricorso alla Scia - e quindi avviati appena dopo aver presentata la documentazione in Comune - interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche (anche se comportano un aumento delle superfici esistenti o se sono eseguiti in deroga agli indici di edificabilità), interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. È sufficiente la Scia anche per particolari casi di mutamento della destinazione d'uso degli immo-

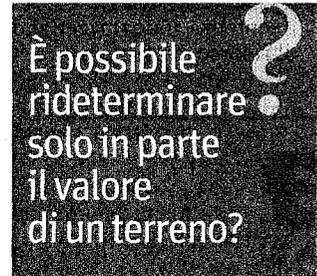
bili, edifici e aree. Tra la documentazione che deve essere allegata alla Scia vi è la relazione con la quale il progettista asseriva che l'opera da realizzare è conforme agli strumenti urbanistici comunali. Il professionista che attesta il falso dovrà affrontare oltre al giudizio disciplinare dell'ordine professionale di appartenenza anche quello di una corte penale.

Anche in Umbria si restringe il ventaglio dei titoli abilitativi alla costruzione, con la sostituzione generalizzata della Dia con la Scia. Con un ampio provvedimento di semplificazione amministrativa dell'ordinamento regionale e di quello degli enti locali territoriali (legge 8/2011) viene recepito nella normativa regionale il comma 4-ter dell'articolo 49 del Dl 78/2010, che stabilisce che «le espressioni segnalazione certificata di inizio attività o Scia sostituiscono, rispettivamente, quelle di dichiarazione di inizio attività Dia, ovunque ricorrano, anche come parte di una espressione più ampia». Un ribaltamento totale pure in fatto di si-

lenzio-assenso: nella normativa previgente se il responsabile del procedimento nei 15 giorni successivi alla richiesta non rilasciava il permesso di costruire operava il silenzio-rifiuto; con la nuova legge, trascorso quello stesso periodo di tempo senza che l'amministrazione comunale «abbia adottato un provvedimento di diniego, il permesso di costruire si intende assentito».

La Regione Lazio con la legge 10/2011, di modifica del piano casa, è intervenuta per semplificare le procedure di approvazione degli strumenti urbanistici. Viene riformata la legge regionale 36/1987, sullo snellimento delle procedure urbanistiche ed edilizie, assegnando esclusivamente alla giunta regionale l'approvazione dei piani attuativi degli strumenti urbanistici. Le nuove norme elencano le modifiche che non costituiscono variante a un piano attuativo e che possono essere approvate dallo stesso organo comunale che rilascia il permesso di costruire.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le risposte nelle relazioni degli esperti online
 Martedì 18 ottobre
www.ilssole24ore.com/tuttomanovra



Le ultime disposizioni

Le norme locali di recepimento del Dl 70/2011



LAZIO

*Legge 13 agosto 2011, n. 10,
 Bur 32 del 27 agosto 2011, S.O. 160*

È possibile trasformare a residenza, con premio di volumetria, sia gli immobili sia le aree edificabili aventi una destinazione d'uso non residenziale. La delocalizzazione di un edificio dalla fascia costiera è premiata con un incremento di volumetria del 150 per cento. Semplificate le procedure per l'approvazione dei piani attuativi

MOLISE

*Legge 9 settembre 2011, n. 21,
 Bur 25 del 16 settembre 2011*

La validità del piano casa regionale è prorogata di due anni. Agli interventi di demolizione e ricostruzione può essere concesso un incremento di superficie del 35 per cento. Sono permessi anche mutamenti di destinazione d'uso; quelle con destinazione commerciale possono essere trasformate in case per giovani coppie

PUGLIA

*Legge 1° agosto 2011, n. 21,
 Bur 121 del 2 agosto 2011, S.O.*

Per i programmi di rigenerazione urbana vengono concessi premi volumetrici fino a un massimo del 35 per cento. Stesso incentivo anche per recuperare aree produttive. Il premio per il rifacimento di aree urbane degradate è condizionato alla realizzazione di una quota di alloggi sociali. Il piano casa è prorogato al 31 dicembre 2012

TOSCANA

*Legge 5 agosto 2011, n. 40,
 Bur 41 del 10 agosto 2011*

I Comuni vengono autorizzati a concedere incrementi di superficie lorda fino al 35% per realizzare gli interventi di demolizione e ricostruzione necessari per migliorare le città e i paesi. Il 20% della superficie deve essere utilizzato per l'edilizia sociale. Ciò per cui non occorre il permesso di costruire può essere realizzato con la Scia

UMBRIA

*Legge 16 settembre 2011, n. 8,
 Bur 41 del 21 settembre 2011, S.O. 1*

In tutte le leggi e provvedimenti regionali la dichiarazione di inizio attività (Dia) viene sostituita dalla segnalazione certificata di inizio attività (Scia). Per il permesso di costruire l'inazione dell'amministrazione comunale fa scattare il silenzio-assenso; in precedenza operava il silenzio-diniego

VALLE D'AOSTA

*Legge 1° agosto 2011, n. 18,
 Bur 34 del 16 agosto 2011*

I cambiamenti di destinazione d'uso sono ammessi ma non in deroga alle previsioni di Prg. La realizzazione dei premi volumetrici può avvenire anche con la costruzione di un manufatto nuovo. Confermate le percentuali di incremento delle superfici del 35 e del 45% per riqualificare rispettivamente edifici e territorio