

Sblocca Italia in Gazzetta Ufficiale, tutte le misure per l'edilizia

Interventi semplificati su abitazioni e immobili di impresa, bonus per chi acquista casa e l'affitta, appalti snelli per la sicurezza delle scuole

In sintesi, i principali contenuti della norma.

Semplificazione degli interventi edilizi

Potranno essere realizzati con Comunicazione di inizio lavori (CIL), anziché con Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), gli interventi di manutenzione straordinaria che consistono nel **'frazionamento o accorpamento** delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del **carico urbanistico** purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria **destinazione d'uso**.

La Cil sarà valida anche ai fini dell'**aggiornamento catastale** e l'amministrazione comunale dovrà tempestivamente inoltrarla all'Agenzia del territorio.

Potranno essere realizzati con **Cil asseverata** gli interventi di manutenzione straordinaria, compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali, le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati d'impresa, o le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

L'interessato trasmetterà all'amministrazione comunale la **comunicazione di inizio dei lavori asseverata** da un tecnico abilitato che attesterà, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi e che non interessano le parti strutturali dell'edificio. Nella Cil asseverata dovranno essere indicati i dati identificativi dell'impresa che realizza i lavori.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che comportano **aumento di unità immobiliari** e modifiche delle superfici non saranno più soggetti a permesso di costruire, ma a SCIA.

Le **varianti a permessi di costruire** che non configurano una variazione essenziale saranno realizzabili mediante SCIA.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica attuati anche in aree industriali dismesse, sarà ammessa la richiesta di **permesso di costruire in deroga** alle destinazioni d'uso a condizione che il Comune ne attesti l'interesse pubblico.

I **termini per il rilascio del permesso di costruire** verranno raddoppiati non più per tutti i Comuni oltre i 100mila abitanti, ma 'nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento'.

Viene introdotto il concetto di **"mutamento d'uso urbanisticamente rilevante"** ovvero un cambio dell'utilizzo dell'immobile rispetto a quello originario, senza opere edilizie, tale da comportare l'assegnazione dell'immobile ad una diversa categoria funzionale tra le seguenti: residenziale e turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale.

Il decreto introduce inoltre il **"permesso di costruire convenzionato"**, il cui rilascio è possibile qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata. La convenzione dovrà specificare gli obblighi del soggetto attuatore, cioè: la cessione di aree con l'utilizzo di diritti edificatori, la realizzazione di opere di urbanizzazione, le caratteristiche morfologiche degli interventi, la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti.

Negli **di trasformazione urbana complessi**, il contributo per il rilascio del permesso di costruire sarà calcolato solo in base al costo di costruzione. Le opere di urbanizzazione, invece, saranno direttamente messe in carico all'operatore privato che ne resterebbe proprietario.

Gli **oneri di urbanizzazione** primaria e secondaria e il **costo di costruzione** saranno differenziati per incentivare, in particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, gli interventi di ristrutturazione edilizia anziché quelli di nuova costruzione.

Bonifiche

Gli interventi richiesti dalla normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, i lavori di manutenzione di impianti e infrastrutture e la realizzazione di infrastrutture di pubblico interesse potranno essere effettuati anche nei **siti inquinati**, nei quali non sono ancora in corso attività di messa in sicurezza e di bonifica. Gli interventi non dovranno pregiudicare il completamento o la futura esecuzione delle bonifiche né determinare rischi per la salute dei lavoratori. Gli interventi in corso d'opera di importo non superiore al 20% non saranno considerati varianti.

Bonus fiscale per chi acquista casa e l'affitta

Grazie ad uno stanziamento di **325,4 milioni di euro dal 2015 al 2025**, chi acquista, dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, case nuove o ristrutturate, in classe energetica A o B, e le affitta a canone concordato per almeno 8 anni avrà diritto ad una **deduzione dall'Irpef del 20%** del prezzo di acquisto o delle spese di realizzazione, fino ad un massimo di spesa di 300mila euro, da ripartire in otto rate annuali.

La deduzione potrà essere fruita per l'acquisto o realizzazione anche di un secondo immobile da destinare alla locazione, fermo restando il limite complessivo massimo di 300.000 euro. A beneficiare dell'agevolazione saranno le persone fisiche non esercenti attività commerciale e le cooperative edilizie.

Affitto con riscatto (Rent to buy)

Saranno estesi a tutti i contratti di affitto i benefici fiscali già previsti dal [Decreto Casa](#) ma sino ad ora limitati all'edilizia sociale. Le convenzioni che disciplinano le locazioni di alloggio possono prevedere che - trascorsi almeno 7 anni dalla stipula del contratto di locazione - l'inquilino abbia la facoltà di riscattare l'unità immobiliare. Chi acquista avrà due vantaggi: 1) gli effetti fiscali della compravendita, sia per chi vende sia per chi acquista, scatteranno al momento del riscatto e non all'inizio del contratto di locazione; 2) l'acquirente guadagnerà 7 anni di tempo per il reperimento del fabbisogno finanziario residuo per comprare l'alloggio.

Interventi urgenti per la sicurezza delle scuole

Per i lavori di estrema urgenza di messa in sicurezza degli edifici scolastici sarà ammesso l'**affidamento diretto fino a 200 mila euro** a condizione che vengano contattati almeno cinque operatori economici. Gli interventi di importo inferiore alla soglia comunitaria (**5.186.000 euro**) potranno essere affidati dalla Stazione Appaltante con procedura negoziata senza bando, previo invito ad almeno tre operatori economici, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e rotazione.

I contratti potranno essere stipulati anche prima del termine di 35 giorni dall'aggiudicazione definitiva, le Stazioni Appaltanti potranno non richiedere **garanzie a corredo dell'offerta** e la pubblicazione del bando potrà avvenire unicamente sul sito della Stazione Appaltante. Allo stesso tempo, si potranno **dimezzare i tempi** per la ricezione delle offerte, la presentazione delle domande di partecipazione e l'invio della documentazione di gara.

Mitigazione del rischio idrogeologico

Dalla programmazione 2015 le Regioni dovranno sottoscrivere un accordo di programma con il Ministero dell'Ambiente per l'utilizzo delle risorse per la mitigazione del rischio idrogeologico. Nell'accordo dovrà essere indicata la quota di cofinanziamento regionale. Per la progettazione e l'esecuzione degli interventi i presidenti delle Regioni potranno avvalersi di **società in house**. Entro il 30 settembre il Governo attiverà i suoi poteri sostitutivi nominando appositi commissari per la realizzazione degli interventi di adeguamento dei sistemi di fognatura e depurazione.

Meno tasse per chi riqualifica la città

I cittadini singoli o associati che presentano al Comune un progetto di **riqualificazione di una piccola zona della città**, consistente nella pulizia, manutenzione, abbellimento di aree verdi, piazze o strade, potranno usufruire, per un periodo limitato di tempo, della riduzione o dell'esonero dal pagamento di tasse locali.

Riqualificazione degli alberghi

Per diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, saranno disciplinati i **condhotel**, alberghi a gestione unitaria, composti da una o più unità immobiliari nello stesso Comune, che forniscono alloggio, servizi ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in abitazioni dotate di cucina, la cui superficie non può superare il 40% di quella complessiva dei compendi immobiliari interessati.

3,9 miliardi per le opere urgenti

Per consentire lo sblocco delle opere pubbliche considerate urgenti ed indifferibili, i cui cantieri sono fermi, il decreto Sblocca Italia rifinanzierà con 3890 milioni di euro il Fondo Infrastrutture previsto dal Decreto del Fare ([DL 69/2013](#)) di cui 39 milioni per l'anno 2013, 26 milioni per l'anno 2014, 231 milioni per l'anno 2015, 159 milioni per l'anno 2016, 1.073 milioni per l'anno 2017, 2.066 milioni per l'anno 2018 e 148 milioni per ciascuno degli anni 2019 e 2020.

Saranno finanziati, a patto che siano **cantierabili entro il 31 dicembre 2014**, il completamento della copertura del Passante ferroviario di Torino; il completamento del sistema idrico Basento – Bradano, Settore G; l'asse autostradale Trieste – Venezia; gli interventi di soppressione e automazione di passaggi a livello sulla rete ferroviaria, individuati, con priorità per la tratta terminale pugliese del corridoio ferroviario adriatico da Bologna a Lecce; la tratta Colosseo – Piazza Venezia della Linea C di Roma.

Tutti i cantieri dello Sblocca Italia

Dovranno essere **appaltabili entro il 31 dicembre 2014** e **cantierabili entro il 30 giugno 2015** l'ulteriore lotto costruttivo Asse AV/AC Verona Padova; il completamento dell'asse viario Lecco – Bergamo; la messa in sicurezza dell'asse ferroviario Cuneo – Ventimiglia; il completamento e l'ottimizzazione della Torino – Milano con la viabilità locale mediante l'interconnessione tra la SS 32 e la SP 299-Tangenziale di Novara-lotto 0 e lotto 1; il terzo Valico dei Giovi – AV Milano Genova; il Nuovo Tunnel del Brennero; il Quadrilatero Umbria – Marche; il completamento della Linea 1 della metropolitana di Napoli; il rifinanziamento dell'articolo 1, comma 70, della legge 27 dicembre 2013, n.147, relativo al superamento delle criticità sulle infrastrutture viarie concernenti ponti e gallerie; la messa in sicurezza dei principali svincoli della Strada Statale 131 in Sardegna.

Dovranno infine risultare **appaltabili entro il 30 aprile 2015** e **cantierabili entro il 31 agosto 2015** la metropolitana di Torino; la tramvia di Firenze; i lavori di ammodernamento ed adeguamento dell'autostrada Salerno – Reggio Calabria, dallo svincolo di Rogliano allo svincolo di Atilia; l'Autostrada Salerno – Reggio Calabria svincolo Lauretana Borrello; l'adeguamento della strada statale n.372 "Telesina" tra lo

svincolo di Caianello della Strada statale n.372 e lo svincolo di Benevento sulla strada statale n.88; il completamento della S.S. 291 in Sardegna; la variante della "Tremezzina" sulla strada statale internazionale 340 "Regina", il collegamento stradale Masserano – Ghemme; il ponte stradale di collegamento tra l'autostrada per Fiumicino e l'EUR; l'asse viario Gamberale – Civitaluparella in Abruzzo; il primo lotto Asse viario S.S. 212 Fortorina; il quadruplicamento della linea ferroviaria Lucca Pistoia; gli aeroporti di Firenze e Salerno; il completamento del sistema idrico integrato della Regione Abruzzo.

Rientrano in questo ultimo gruppo anche le [opere segnalate dai Comuni](#) alla Presidenza del Consiglio fino al 15 giugno.

Opere incompiute segnalate dai Comuni

Le opere rimaste incompiute a causa di disaccordi tra le Amministrazioni, segnalate dai Comuni al Governo entro il 15 giugno scorso, potranno essere completate riconvocando la Conferenza di Servizi anche con tempi dimezzati. Nel caso in cui non riesca comunque a trovarsi un accordo, i Comuni potranno far dirimere la questione al Consiglio dei ministri, che deve pronunciarsi entro 30 giorni. Nel 2014 i pagamenti fino a 250 milioni di euro, effettuati per il completamento di queste opere, saranno esclusi dal patto di stabilità. Il Consiglio dei Ministri dovrà però accertare che le opere siano state preventivamente previste nel Piano Triennale delle opere pubbliche, che i pagamenti riguardino opere realizzate, in corso di realizzazione o per le quali sia possibile l'immediato avvio dei lavori e che i versamenti alle imprese che realizzano i lavori vengano effettuati entro il 31 dicembre 2014.

Banda ultralarga

Il decreto prevede, fino al 31 dicembre 2015, un **credito di imposta Ires e Irap**, fino al 50% del costo dell'investimento, per la realizzazione di interventi sulla rete fissa e mobile, su impianti wireless e via satellite, inclusi gli interventi infrastrutturali di backhaul, relativi all'accesso primario e secondario attraverso cui viene fornito il servizio a banda ultralarga.

Per accedere all'incentivo gli interventi non devono già essere stati previsti in piani industriali o finanziari approvati **entro il 31 luglio 2014** e la quota di investimento privato non deve essere inferiore alle seguenti soglie:

- 200 mila euro nei comuni con popolazione inferiore a 5 mila abitanti;
- 500 mila euro nei comuni con popolazione compresa tra 5 mila e 10 mila abitanti;
- 1 milione di euro nei comuni con popolazione superiore ai 10 mila abitanti.

Terre e rocce da scavo

Per rendere più agevole la realizzazione degli interventi che comportano la gestione delle terre e rocce da scavo, la normativa italiana sarà completamente rivista. Il nuovo regolamento, che dovrà essere emanato entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto Sblocca Italia, dovrà rifarsi alla [Direttiva 2008/98/UE](#) e non sarà possibile introdurre regole più severe rispetto a quelle europee.

Overdesign

Nella realizzazione delle opere pubbliche non possono essere richieste modifiche dei progetti rispondenti a **standard tecnici e di sicurezza** superiori a quelli previsti a livello comunitario. Eventuali modifiche sono ammesse a condizione che siano accompagnate da una stima dei sovraccosti e che siano preventivamente valutati la loro sostenibilità economica e l'impatto sui tempi di realizzazione.

Conto termico

Un decreto ministeriale fisserà, entro il 31 dicembre 2014, nuovi meccanismi e modalità di accesso al **Conto Termico**, secondo criteri di pubblicità, trasparenza e semplificazione procedurale, con possibilità di avvalimento di modulistica predeterminata e accessibilità online.

■ APPROFONDIMENTI / [Semplificazione delle procedure edilizie](#)

■ APPROFONDIMENTI / [Edilizia scolastica](#)

■ APPROFONDIMENTI / [Conto Termico](#)

Per info: Pierpaolo Baroni