Decreto Semplificazioni e Testo Unico Edilizia: nuove modifiche ad abusi edilizi e accertamento di conformità

30 Giugno 2020

Mentre il lavoro del Consiglio Superiore dei lavori pubblici (CSLP) prosegue nella **stesura di un nuovo testo unico per l'edilizia**, l'ultima bozza del **Decreto Semplificazioni**, che dovrebbe andare in Consiglio dei Ministri entro la fine della settimana, prevede nuove semplificazioni in materia edilizia.

Decreto Semplificazioni e Testo Unico Edilizia: le misure più significative

Entrando nel dettaglio, la bozza del 29 giugno 2020 prevede nuove semplificazioni ed altre misure in materia edilizia al fine di semplificare, velocizzare e, quindi, incentivare la realizzazione delle opere legittimamente realizzabili.

Tra le misure più significative si segnalano:

- la rimozione del vincolo del medesimo sedime e della medesima sagoma, stabilendo che, per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione disciplinati da un piano urbanistico che preveda un programma di rigenerazione urbana, la ricostruzione sia comunque consentita con la sola osservanza delle distanze legittimamente preesistenti;
- l'ammissibilità di modifiche dei prospetti come opere di manutenzione straordinaria se indispensabili a garantire l'agibilità o l'accessibilità delle unità immobiliari (mentre sarebbero da qualificare come una ristrutturazione edilizia nei restanti casi);
- il chiarimento dei requisiti e delle specificità degli interventi di ristrutturazione ricostruttiva;
- la previsione della **conferenza di servizi semplificata** per acquisire gli atti di assenso di altre amministrazioni richiesti per la realizzazione dell'intervento, allo scopo di standardizzare e accelerare i termini di svolgimento delle procedure edilizie;
- la classificazione della realizzazione di strutture leggere destinate ad essere rimosse alla fine del loro utilizzo stagionale quale attività edilizia libera (aspetto ampiamente discusso dalla giurisprudenza);
- la possibilità di una proroga della validità dei titoli edilizi, prevedendo che prima che siano decorsi i termini per l'inizio o per la fine dei lavori (rispettivamente di un anno e di tre anni dal rilascio del titolo), il privato possa prorogarli con una mera comunicazione allo sportello unico comunale, nonché previsione di una proroga ulteriore, discrezionale, ove ricorrano giustificate ragioni;
- il chiarimento in merito al campo di applicazione del Contributo Straordinario introdotto dal decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133;
- l'aumento della riduzione dal 20 al 35% del contributo di costruzione per gli interventi di rigenerazione urbana;
- il rilascio d'ufficio dell'attestazione dell'avvenuta formazione del silenzio assenso da parte dello sportello unico edilizia (SUE).

Decreto Semplificazioni e Testo Unico Edilizia: accertamento di conformità e nuove sanzioni per gli abusi edilizi

In particolare, in coerenza con il principio per cui la sanzione ripristinatoria si addice agli interventi abusivi realizzati che abbiano comportato incremento del cd. carico urbanistico (ossia le opere che, un tempo, erano condizionate a concessione edilizia), si è ribadito che, viceversa, le opere che, un tempo, erano soggette a mera autorizzazione comportano, di norma (ossia fuori dai casi di presenza di vincoli) l'applicazione di una sanzione pecuniaria (commisurata al doppio del valore incrementale).

Analogamente, per le sole opere non comportanti aumento di carico urbanistico né vincolate, si è prevista una prescrizione decennale della violazione amministrativa.

Ambo tali istituti, oltre a rispondere a criteri di giustizia sostanziale e di adeguatezza della risposta sanzionatoria, risolvono un significativo contenzioso (evitando ogni coinvolgimento giurisdizionale), che consentirà di sbloccare il mercato immobiliare (spesso ostacolato da non conformità meramente interne, o comunque minime) e di concentrare le risorse dei pubblici uffici sulla repressione degli abusi significativi (ossia quelli comportanti un aumento, seppur minimo, del carico urbanistico, ovvero incidenti su vincoli specifici).

Decreto Semplificazioni e Testo Unico Edilizia: accertamento di conformità alle opere conformi al piano regolatore

Più significativo confronto si è sviluppato (in particolare con il MiBACT) sulla previsione di estendere l'accertamento di conformità (alla pianificazione urbanistica vigente) – già previsto dall'art. 36 del T.U. per le opere che, pur essendo state realizzate senza titolo formale, erano e sono tuttavia conformi alla pianificazione urbanistica sia al momento della loro realizzazione sia a quello attuale (cd. doppia conformità) – anche alle opere che sono conformi al piano regolatore solo all'attualità, ma che non lo erano al momento della loro iniziale realizzazione (di norma per effetto di una modifica del P.R.G).

Tale accertamento di conformità, tuttavia, non opera alcuna sanatoria retroattiva, ma si limita a riscontrare l'attuale conformità dell'opera: conseguentemente, non estingue i reati eventualmente già commessi (dei quali cessa unicamente la permanenza), ed è assoggettato a una più onerosa contribuzione pecuniaria.

È aperta un'interlocuzione (con il MiBACT) in relazione alla eventualità di limitare tale istituto (noto come "**conformità giurisprudenziale**"):

- ai soli immobili già realizzati alla data di entrata in vigore della norma;
- ai casi in cui l'immobile sia realizzato secondo la normativa tecnica attuale, ovvero sia ad essa adeguabile (sismicità, prestazione energetica, etc…);
- ai soli casi di non incidenza su regimi vincolistici, ovvero in cui sia accertata la piena conformità alle esigenze tutelate dal vincolo esistente.

Come indicato nella relazione di accompagnamento alla bozza di Decreto Semplificazioni, viene spiegato che la giurisprudenza ha sempre cercato di trovare una soluzione a casi in cui la demolizione è generalmente percepita come impraticabile, spesso contrastante con l'interesse pubblico. Resta, infatti, il problema dell'incommerciabilità di immobili interamente conformi alla pianificazione odierna e dunque passibili, ove demoliti, di essere ricostruiti identicamente (uno dei casi più noti è il cd. garage Ferrari, a Modena): problema oggi riconosciuto da tutti, ma che aspetta da tempo una soluzione ragionevole.

dl-semplificazione-29.06.2020