

Silenzio assenso in edilizia

Il permesso per costruire è acquisito se la pubblica amministrazione non risponde in 90 giorni: è una delle novità della manovra per lo sviluppo

Permesso di costruire con il silenzio assenso in 90 giorni e parcheggi pertinenziali liberamente commerciabili. Sono due novità della bozza di decreto legge sviluppo (che è ormai in dirittura) in materia di edilizia ed urbanistica. Tra l'altro si introduce una norma di principio che dovrebbe alleggerire gli oneri urbanistici per gli interventi di recupero del patrimonio esistente. E spunta anche una polizza anti-calamità naturali per garantire un'adeguata e tempestiva riparazione e ricostruzione di beni immobili privati destinati a uso abitativo che siano stati danneggiati.

Ciccia a pag. 23, altri servizi da pag. 24

DECRETO SVILUPPO/ La bozza introduce molte novità in materia di edilizia e urbanistica

Permesso di costruire accelerato Scatta il silenzio-assenso dopo 90 giorni dalla domanda

DI ANTONIO CICCIA

Permesso di costruire con il silenzio assenso in 90 giorni e parcheggi pertinenziali liberamente commerciabili. Sono due novità della bozza di decreto legge sviluppo in materia di edilizia e urbanistica. Tra l'altro si introduce una norma di principio che dovrebbe alleggerire gli oneri urbanistici per gli interventi di recupero del patrimonio esistente. E spunta anche una polizza anti-calamità naturali per garantire un'adeguata e tempestiva riparazione e ricostruzione di beni immobili privati destinati a uso abitativo danneggiati o distrutti da calamità naturali. Nella bozza si prevede infatti «una copertura assicurativa obbligatoria del rischio calamità naturali nelle nuove polizze che garantiscono i fabbricati privati destinati ad uso abitativo contro l'incendio, con esclusione dei fabbricati abusivi, compresi i fabbricati abusivi per i quali pur essendo stata presentata la domanda di definizione dell'illecito edilizio, non sono stati corrisposti interamente l'oblazione e gli oneri accessori». Ma vediamo le novità (il provvedimento, suscettibile di modifiche, dovrebbe essere varato nei prossimi giorni).

Permesso di costruire.

Viene modificata la regola del silenzio-assenso sulle richieste

di permesso di costruire.

Nella versione attuale dell'articolo 20, comma 8, del Testo Unico per l'Edilizia (Dpr 380/2001) si legge che decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, se il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

Nella versione riformulata del decreto legge si prevede che se il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio assenso decorso inutilmente novanta giorni dalla presentazione della domanda (salvo interruzione del termine per richiesta di integrazioni documentali).

Il termine diventa di quaranta giorni per i comuni con più di 100 mila abitanti, e per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto a un vincolo il procedimento deve essere definito con un provvedimento espresso e se spira il termine di conclusione del procedimento stesso sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-

rifuto.

Con la modifica in esame chi fa una richiesta di permesso di costruire sa che comunque in novanta giorni la pratica sarà definita, eventualmente con il silenzio-assenso.

Patrimonio edilizio.

Gli enti locali devono uniformare la propria azione al criterio che impone di differenziare adeguatamente i contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione relativi al recupero e alla ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente rispetto a quelli relativi alle nuove costruzioni. Il criterio enunciato è dichiarato principio fondamentale per la disciplina dell'attività edilizia e quindi regioni ed enti locali devono adeguarsi allo stesso. Il significato della disposizione è di favorire le attività di recupero del patrimonio edilizio esistente, senza aggravare economicamente i proprietari.

Parcheggi pertinenziali.

Il decreto interviene sui parcheggi pertinenziali di-



sciplinati dalla legge Tognoli (legge 122/1989). Nel testo oggi in vigore i box auto, realizzati con un regime edilizio agevolato, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli. Nella versione introdotta dal decreto sviluppo si consente la trasferibilità dei parcheggi a una sola condizione. In particolare si consente il trasferimento della proprietà, anche in deroga a quanto previsto del titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e in successivi atti convenzionali, ma solo previa destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare. Il decreto prevede che la previsione prevale su eventuali disposizioni difformi contenute nelle leggi regionali e si applica anche ai parcheggi pertinenziali già realizzati.

In sostanza cade il vincolo che implica la in commerciabilità del parcheggio (considerato il suo vincolo con una sola unità immobiliare, quella alla quale è stato in origine collegato) e si mantiene solo il vincolo con una qualsiasi unità immobiliare. La norma prevede una applicazione a tutti i parcheggi realizzati con la legge Tognoli (che consente deroghe alla normativa urbanistica ed edilizia). Il regime si estende ai parcheggi già realizzati e non solo a quelli da realizzare.

—© Riproduzione riservata—

LE PRINCIPALI NOVITÀ DEL DECRETO SVILUPPO

BIGLIETTO ELETTRONICO

Biglietto elettronico per bus e metro: le aziende di trasporto pubblico locale adottano sistemi di bigliettazione elettronica e di pagamento interoperabili a livello nazionale.

MUTUO PRIMA CASA

La garanzia dello Stato per le giovani coppie di sposi prive di contratto di lavoro a tempo indeterminato per l'accensione del mutuo prima casa.

DEDUZIONI FISCALI

I soggetti aggiudicatari di nuove opere infrastrutturali comprese in piani o programmi approvate dalle competenti amministrazioni pubbliche ai fini dell'imposta sulle società possono dedurre dal reddito di impresa l'equivalente degli aumenti di capitale destinati a investimenti infrastrutturali.

PERMESSO DI COSTRUIRE

Scatta il silenzio assenso decorsi 90 giorni dalla domanda.

ONERI EDILIZI

Distinti adeguatamente interventi sul patrimonio esistente dalle nuove costruzioni.

POLIZZA ANTI-CALAMITÀ

Copertura assicurativa obbligatoria sulla casa: è una polizza per la riparazione e ricostruzione di beni immobili privati destinati a uso abitativo danneggiati o distrutti da calamità naturali.

ENTI PREVIDENZIALI

Gli inquilini di case degli enti previdenziali di cui non sia stato completato il programma di dismissione possono, se hanno titolo all'acquisto, esercitare il diritto di riscatto nel termine del 31 marzo 2012 mediante dichiarazione scritta inviata, anche in via telematica, all'ente proprietario.

OPERE PUBBLICHE

Contratto di disponibilità per le opere pubbliche. Il contratto di disponibilità è l'operazione di partenariato pubblico-privato con il quale è affidata al contraente generale ovvero la società aggiudicataria, la costruzione a proprio rischio e spesa e la messa a disposizione al soggetto aggiudicatario di un'opera di proprietà privata destinata all'esercizio di un pubblico servizio.

CONCORSI

Dal 2013 i dirigenti e le figure professionali comuni a tutta la pubblica amministrazione verranno selezionati tramite concorsi unici organizzati dal Dipartimento della funzione pubblica.

PARCHEGGI PERTINENZIALI (LEGGE TOGNOLI)

Possono essere venduti separatamente dall'unità alla quale erano collegati da vincolo pertinenziale con costituzione del vincolo a favore di altra unità.

ZONE A BUROCRAZIA ZERO

Istituite in via sperimentale fino al 31 dicembre 2013 zone a burocrazia zero sull'intero territorio nazionale.

UFFICI TERRITORIALI DEL GOVERNO

I provvedimenti conclusivi dei procedimenti amministrativi di qualsiasi natura ed oggetto avviati su istanza di parte, fatta eccezione per quelli di natura tributaria, di pubblica sicurezza e di incolumità pubblica, sono adottati dall'Ufficio territoriale dei governi, istituito in ciascun capoluogo di provincia. Nessun nuovo o maggiore onere a carico del bilancio dello Stato e la partecipazione all'Ufficio territoriale del governo è a titolo gratuito e non comporta rimborsi.

TURISMO

Nel settore del turismo e dei pubblici servizi il datore di lavoro può procedere all'instaurazione del rapporto di lavoro anche avvalendosi dell'istituto del lavoro intermittente e del lavoro accessorio.

TRASPORTI FERROVIARI

Le imprese ferroviarie con sedi all'estero o alle loro partecipate, che esercitano servizi ferroviari in Italia, sono soggette, relativamente alle regole e procedure di accesso o di utilizzo dell'infrastruttura e degli impianti ferroviari, alle stesse limitazioni e vincoli cui sono sottoposte le imprese italiane nei territori dei rispettivi Paesi.

PESATORE PUBBLICO

Scompare la figura dello stimatore e pesatore pubblico.

LA BORSA DELLA BENZINA

Per far calare il prezzo della benzina e garantire un assetto maggiormente concorrenziale del mercato dei carburanti nasce una 'Borsa' all'ingrosso dei carburanti.