LOMBARDI SEGNI E ASSOCIATI

STUDIO LEGALE

SECONDO RAPPORTO SUL RECUPERO EDILIZIO IN ITALIA E NUOVI FORMAT DIGITALI

Intervento di

Avv. Mauro Pisapia

Partner – Responsabile Dipartimento Diritto Amministrativo
Lombardi Segni e Associati - Studio Legale

Milano, 7 marzo 2018

SCENARI IMMOBILIARI
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

I recenti interventi normativi in materia edilizia

- Le modifiche apportate all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380:

I nuovi criteri di calcolo degli oneri urbanizzativi

- Le modifiche apportate agli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380:

La nuova disciplina riguardante l'agibilità degli edifici

1. Oneri urbanizzativi: coerenza o contraddittorietà ?

Il D.L. 12 settembre 2014 n. 133 (c.d. Sblocca Italia) ha introdotto alcune **novità normative** per favorire:

- Il recupero edilizio dell'edificato esistente
- La riqualificazione urbanistica di aree degradate, anche attraverso interventi di riconversione urbana

L'Art. 17, comma 1, lett. g) n. 3) del D.L. 133/2014 ha introdotto **due ulteriori criteri di determinazione degli oneri urbanizzativi**, aggiungendo all'art. 16, comma 4, del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia - "TUE") **due lettere nuove**:

a) **Lett. d-bis)**: nella formazione delle tabelle parametriche degli oneri, occorre **incentivare gli interventi di ristrutturazione edilizia** (di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del TUE) rispetto agli interventi di nuova costruzione;

b) **Lett. d-ter)**: nella formazione delle tabelle, l'Amministrazione tiene conto del "*maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso* ", da suddividere in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata, e ciò attraverso l'applicazione di un "**contributo straordinario**" che può o essere versato direttamente all'Amministrazione stessa e da questa utilizzato per «*opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento»,* ovvero tradursi nella cessione di aree, nella realizzazione di immobili da destinare a servizi pubblici o a *social housing*, o tradursi in opere pubbliche.

Finalità dell'intervento legislativo di cui alla lett. d-bis

- **Favorire il recupero degli immobili già esistenti**, attraverso il riconoscimento, in caso di ristrutturazione, di un beneficio economico in forza dell'applicazione di oneri urbanizzativi più contenuti rispetto a quelli previsti per gli interventi di nuova costruzione.

Tale «favor» ha trovato concretizzazione anche nelle successive riforme legislative (Legge Madia, SCIA 1 e SCIA 2), volte ad **ampliare i casi di edilizia libera e le ipotesi di applicazione della SCIA e della CILA** (titoli abilitativi ordinariamente richiesti per ristrutturazioni, risanamento conservativo e/o restauro).
La tutela dell'esistente è poi in linea col principio di ispirazione comunitaria del **contenimento del «consumo di suolo»**, che ha trovato traduzione solo in alcune normative regionali (L.R. Lombardia n. 31/2014 e L.R. Toscana n. 65/2014) e nel disegno di legge n. 2383, approvato solo dal Senato prima della «fine legislatura».

Finalità dell'intervento legislativo di cui alla lett. d-ter

- **agevolare interventi di riqualificazione urbanistica**, consentendo alle Amministrazioni di poter pretendere **contribuzioni suppletive e straordinarie** a carico dello sviluppatore privato nelle ipotesi in cui, a seguito di modifiche dell'assetto urbanistico di specifici territori, questi ultimi abbiano beneficiato di un aumento di valore.

- **assicurare alla collettività il ritorno della plusvalenza dell'area, indotta dalla modifica urbanistica**, attraverso la corresponsione di una somma diretta in favore del Comune ovvero attraverso l'implementazione di opere pubbliche, di *social housing* o di servizi di pubblica utilità.

Alcune considerazioni sull'origine e sulla natura del contributo straordinario

Le ragioni di codificazione del **contributo straordinario** vengono da lontano:

- La pretesa di contribuzioni suppletive sia in termini economici sia in termini di opere pubbliche aggiuntive ha sempre trovato concretizzazione nell'ambito **dell'urbanistica negoziale o contrattata** in sede di piani attuativi.

- In passato non sono mancate occasioni in cui il contributo straordinario è stato previsto in sede di **strumentazione urbanistica generale** a carico del privato proprietario dell'area interessata. Laddove tuttavia tale contributo straordinario è stato previsto pur in difetto di qualsivoglia plusvalenza in favore del medesimo privato, in quanto **il valore dell'area non era aumentato**, è intervenuto il Giudice Amministrativo, che ha annullato il contributo straordinario per **arbitrarietà** (così, TAR Lombardia, Sez. II, 26 aprile 2017 n. 946).

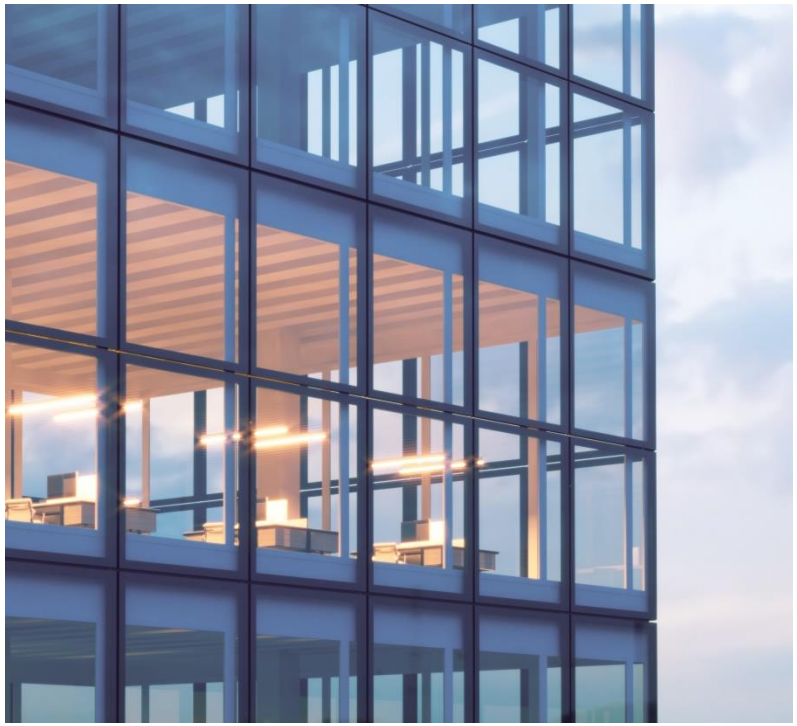
Alcune considerazioni sull'origine e sulla natura del contributo straordinario – Segue

- Le nuove previsioni di cui alla lett. d-ter), laddove riguardino ipotesi in cui il maggior valore dell'area risulta generato a seguito di varianti urbanistiche o cambi di destinazione d'uso concernenti **aree già urbanizzate**, si pone **in coerenza** con i principi volti al contenimento del «**consumo di suolo**».

- Nell'ipotesi tuttavia in cui l'Amministrazione decida di disporre una variante urbanistica o un cambio di destinazione d'uso **su aree inedificate**, invogliata in ciò dal poter così pretendere dal relativo proprietario - a seguito del naturale e molto più consistente aumento di valore delle aree medesime - un ancor più elevato «**contributo straordinario**», ciò si pone **in aperto contrasto** con le finalità volte ad evitare il «**consumo di suolo**» perché l'Amministrazione stessa sarebbe indotta a privilegiare tali forme più redditizie di variante urbanistica.

Conclusioni nel confronto tra lett. d-bis e lett. d-ter

- In definitiva, dunque, confrontando le due innovazioni normative sin qui tratteggiate, sembra emergere una **intima contraddittorietà tra le diverse scelte operate dal legislatore**.



2. Agibilità': un'altra ipotesi di utilizzo della SCIA a seguito del D.Lgs. 222/2016 (SCIA 2)

Il decreto **SCIA 2** ha modificato l'art. 24 (e abrogato l'art. 25) del TUE, sostituendo, alla formale richiesta di rilascio del certificato di agibilità da effettuarsi entro un determinato termine dal completamento dei lavori (o all'ipotesi di silenzio assenso in precedenza previsto), **la presentazione di una SCIA con allegata documentazione tecnica asseverata dal direttore dei lavori ovvero da professionista abilitato**, attestante la sussistenza delle «*condizioni di **sicurezza**, **igiene**, **salubrità**, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati…nonché la **conformità dell'opera al progetto presentato**»*.

L'innovazione normativa introdotta assume particolare rilievo sotto un duplice profilo:

a) Sotto un profilo **pratico**: diversamente dal passato, laddove si doveva attendere assenso formale o per *silentium* dalla P.A., con la nuova disciplina il privato è semplicemente onerato di presentare una SCIA **potendo così sin da subito utilizzare l'immobile stesso e quindi farlo anche oggetto immediatamente di compravendita**;

b) Sotto un profilo **giuridico**: la previsione espressa nella nuova norma, secondo cui la SCIA deve attestare pure la «*conformità dell'opera al progetto*», permette di r**isolvere l'annosa *querelle* circa l'effettiva natura dell'agibilità**, che in passato veniva per lo più limitata ai soli aspetti igienico-sanitari e di sicurezza, mentre ora può essere estesa anche agli aspetti edilizio-urbanistici.

Grazie per l'attenzione

m.pisapia@lsalaw.it
www.lsalaw.it

MILANO
Via Andegari, 4/A 20121 Milano
Tel. +39 02 89622 1
Fax +39 02 89622333
e-mail: info@lsalaw.it

ROMA
Via del Plebiscito,102 00186 Roma
Tel. +39 06 4523141
Fax +39 02 89622333
e-mail: info@lsalaw.it