Conversione in legge del cosiddetto **Decreto Sviluppo e EDILIZIA PRIVATA**

Cari Colleghi Architetti

la conversione in legge del cosiddetto **Decreto Sviluppo** rende definitivamente applicabili nell'edilizia delle importanti novità, sia per quanto concerne un significativo programma di opere pubbliche che per il settore privato.

Per quest'ultimo in particolare, divengono norma di legge delle procedure che hanno lo scopo di snellire le consuete procedure burocratiche, facendo però gravare, attraverso le asseverazioni, sui tecnici progettisti maggiori responsabilità.

Facciamo quindi un breve riassunto delle principali novità riguardanti l'**edilizia privata**.

Per quanto riguarda la **Scia** (Segnalazione certificata di inizio attività), che, ora è certo, sostituisce integralmente la DIA (Dichiarazione di Inizio Attività), si dimezzano i tempi a disposizione delle Amministrazioni per effettuare i controlli di conformità dopo la presentazione dell'istanza, che passano **da 60 a 30 giorni**.

Con la Scia, infatti, è possibile iniziare i lavori al momento stesso della presentazione della domanda, a differenza di quanto avveniva con la Dia, per la quale era necessario attendere 30 giorni di silenzio – assenso, solo nel caso di lavori **soggetti ad Autorizzazione paesaggistica e autorizzazione sismica, tali autorizzazioni** dovranno essere richieste PRIMAS della presentazione della SCIA!

Tuttavia, dal momento in cui l'istanza viene presentata, il Comune ha 30 giorni di tempo per verificare la sussistenza dei requisiti richiesti, pertanto, se essi non vengono riscontrati, si può verificare che vengano **sospesi lavori già iniziati, ma è ovvio che si dovrà attivare una forma di collaborazione fra Tecnici degli Uffici Pubblici e Tecnici Liberi Professionisti per cercare di ridurre al minimo i Contenziosi e attivare forme di collaborazione attiva fra le parti!**

Per le pratiche di ristrutturazione edilizia per le quali si presenta richiesta di **detrazione Irpef del 36%** non è più obbligatorio indicare il costo della manodopera in fattura.

Si introduce il **silenzio assenso** per il **Permesso di Costruire** ad eccezione delle pratiche relative ad edifici oggetto di vincolo architettonico, paesaggistico o culturale.

La domanda di Permesso di Costruire va presentata con le stesse modalità previste fino ad oggi che attestino il rispetto della strumentazione urbanistica, ma il progettista dovrà **asseverare, e scusate se con le attuali normative in vigore sia "POCO"**, la conformità delle opere da realizzare a tutte le norme edilizie, antisismiche, igienico - sanitarie, in materia di efficienza energetica e sicurezza, **assumendosi quindi in prima persona la responsabilità penale per quanto dichiarato.**

Dal momento della presentazione della domanda allo **Sportello Unico dell'Edilizia**, l'Amministrazione ha 10 giorni di tempo per comunicare al richiedente il nome del **responsabile del procedimento**.

Questi avrà poi 60 giorni di tempo per istruire la pratica, valutare la necessità di eventuali **integrazioni** e richiederle. Dopo aver valutato la conformità del progetto, il responsabile formula una **proposta di provvedimento** che deve essere adottato entro 30 giorni dal dirigente.

In caso di rilascio del Permesso, esso andrà affisso all'**Albo Pretorio** del Comune.

Decorso invece il termine prescritto, senza alcuna comunicazione, il Permesso si intende rilasciato per il meccanismo del silenzio assenso.

Va detto, però, che i tempi possono essere raddoppiati per i **Comuni con più di 100.000 abitanti** o per progetti particolarmente complessi, quindi al posto di 90-100 giorni, bisognerà attenderne 180-200.

Un'altra importante novità introduce una **tolleranza del 2%** (comunque già prevista in Emilia Romagna dalla L.R. 6/09), su eventuali difformità di quanto realizzato, in pratica tutto ciò che riguarda altezze massime, distacchi dagli edifici confinanti, volume consentito, superficie coperta ecc., potrà essere difforme da quanto prescritto, ma nell'ambito di questa percentuale.

Per introdurre questa nuova norma è stato necessario **aggiungere un comma all'art. 34** del Testo Unico dell'Edilizia (*Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*).

Altre novità ineriscono il nuovo Piano Casa (o piano città), in merito al quale le Regioni devono legiferare entro 60 giorni dall'approvazione della legge.

Il nuovo Piano avrà lo scopo di premiare con aggiunte volumetriche gli interventi di abbattimento e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente, di modifica della destinazione d'uso, di modifica della sagoma per ottenere una maggiore armonizzazione architettonica e di delocalizzazione in altre aree.

Fino all'approvazione delle specifiche leggi locali i bonus volumetrici saranno del 20% per interventi sugli edifici residenziali e del 10% per interventi su edifici non residenziali.

vittorio foschi architetto