

Rassegna stampa

Centro Studi C.N.I. - 14 settembre 2014



EDILIZIA

Sole 24 Ore 14/09/14 P. 1 Il vero motore resta l'edilizia Paolo Savona 1

SBLOCCA ITALIA

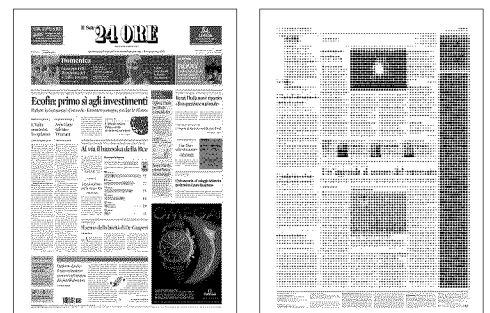
Sole 24 Ore 14/09/14 P. 17 Edifici, più facile cambiare l'uso Guglielmo Saporito 3

MERCATO E RIPRESA/2

Il vero motore resta l'edilizia

di **Paolo Savona**

L'economia italiana è in piena depressione dalla quale difficilmente potrà tirarsi fuori con la politica proposta dall'Ue.
Continua ► pagina 20



MERCATO E RIPRESA

Per l'Italia il vero motore dello sviluppo resta l'edilizia

di Paolo Savona

► Continua da pagina 1

A Cernobbio il ministro Padoan ha detto che tutti hanno sbagliato le previsioni. Sarebbe stato più corretto se avesse affermato che qualcuno non ha sbagliato, ma il Governo non è stato a sentire. Le scelte di politica monetaria di Mario Draghi sono arrivate troppo tardi e serviranno solo a sostenere l'attività bancaria e finanziaria; la trasmissione degli effetti all'economia reale necessita la riaccensione del secondo motore dello sviluppo economico, l'edilizia e le costruzioni. Le esportazioni non possono fare più di quello che hanno fatto. Se non si riaccende il motore dell'edilizia, l'economia e l'occupazione non ripartono; la prima cosa da fare è smettere di annunciare nuove tasse sulla proprietà immobiliare e la seconda far affluire credito al settore convincendo Draghi di considerarlo un propulsore indispensabile della domanda e spingendo la Bei a svolgere un ruolo più attivo nel finanziamento.

Nel '92 abbiamo firmato un Trattato che prevedeva la perdita volontaria della sovranità monetaria e l'impegno a usare in un determinato modo la sovranità fiscale. Coloro i quali hanno propiziato il vincolo esterno più stretto erano convinti che l'Italia sarebbe stata indotta ad affrontare due problemi: il costo e l'inefficienza della pubblica amministrazione e le rigidità del mercato del lavoro; e che la moneta unica avrebbe portato all'unificazione politica, essendo presupposto indispensabile perché una moneta cartacea e scritturale abbia dietro un potere statale, mentre oggi l'euro è simile a un debito *old style* dei defunti istituti di emissione. Entrambi queste attese si sono mostrate infondate, ma i gruppi dirigenti non vogliono prendere atto dell'errore commesso; preferiscono condurre il Paese verso un nuovo sottosviluppo, dove pagheranno i lavoratori, i piccoli imprenditori, i disoccupati, le famiglie meno abbienti. Gli imprenditori capaci investiranno all'estero e si sottrarranno agli effetti della loro stessa decisione di voler rimanere nell'euro.

L'Italia aveva una valvola di sicurezza per le crisi produttive, la svalutazione della lira; questa premiava la parte dinamica esportatrice dell'economia, creava inflazione quando la dimensione della svalutazione sfuggiva di mano, agiva in modo subdolo sul potere di acquisto dei salari determinati da contratti di lavoro "rigidi" e consentiva di tollerare parte delle inefficienze della pubblica amministrazione. Bloccare il cambio era una soluzione valida, se essa avesse indotto a modificare i due ostacoli allo sviluppo, burocrazia pesante e lavoro rigido; poiché non lo è stato, ora abbiamo un cappio in più al collo, essendosi aggiunta l'impossibilità di svalutare l'euro per la rigidità statutaria della politica monetaria europea.

Essendoci addentrati troppo nella crisi e preso altri stringenti impegni fiscali, peraltro su basi illegittime (il *fiscal compact*), imporre oggi le due indispensabili riforme non può che aggravare la condizione dell'economia e del Paese: una minore rigidità del lavoro non creerebbe occupazione in misura pari a quella che distruggerebbe, perché la concorrenza salariale del resto del mondo è troppo forte e perché gli imprenditori seguono la loro convenienza a livello globale; e perché una riforma della Pa richiederebbe una riduzione delle leggi e dei poteri della burocrazia che avvierebbe un periodo di disordine normativo e amministrativo. Il Paese è stato investito

da un'ondata di nuove leggi anche dagli ultimi tre governi e parecchie centinaia di decreti attuativi sono in gestazione e prevedono l'ampliamento dei poteri dei burocrati. Il cittadino è costretto ad astrusi inseguimenti per assolvere agli impegni soprattutto fiscali e questi impegni burocratici riducono la produttività individuale e di sistema.

Dobbiamo pertanto valutare costi e tempi delle due possibili uscite dalla crisi: abbandonare l'euro, preparandosi a fronteggiare il (possibile?) attacco speculativo, ma recuperando il controllo delle nostre sorti o inducendo l'Europa a cambiare rotta politica; o pagare il costo delle due (impossibili?) riforme per restare in questa Europa, accettando il degrado coloniale del Paese. Purtroppo l'élite patisce una pericolosa e crescente attrazione verso la seconda soluzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

«Gazzetta Ufficiale». Le novità introdotte dal decreto legge 133/2014 per il rilancio dei cantieri - La Scia al posto della Dia

Edifici, più facile cambiare l'uso

Categorie ridotte a quattro - I bed and breakfast trattati come le abitazioni

Guglielmo Saporito

Da ieri sono in vigore le modifiche alla normativa edilizia, sintetizzabili in accelerazioni e rettifiche. La norma che contiene il mosaico di novità è l'articolo 17 del decreto legge 133/14 («Sblocca-Italia»), pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» 212 del 13 settembre, con l'intenzione di voler attuare uno sviluppo sostenibile, da un lato recuperando il patrimonio edilizio e dall'altro riducendo il consumo di suolo. Questa premessa è utile per sovrapporre la nuova norma statale a quelle regionali, dando cioè caratteristiche di generalità e di semplificazione alle innovazioni introdotte, tali da potersi applicare immediatamente anche a livello locale, pur in presenza di norme di dettaglio difformi.

Recupero agevolato

Il recupero del patrimonio edilizio è agevolato con disposizione tecniche di dettaglio e con nuove previsioni. Nuovi sono ad esempio gli «interventi di conservazione», che gli strumenti urbanistici locali possono prevedere individuando edifici «non più compatibili» e che possono essere qualificati con meccanismi misti (compensazioni) e accordi. Accanto al meccanismo di esproprio, strumento troppo rigido e che esige liquidità dell'ente locale, il legislatore prevede la riqualificazione attraverso forme di compensazione, quindi con premi di volumetria e un generale sistema di accordi. Ciò si legge nell'articolo 3-bis del Dpr 380/01 inserito dall'articolo 17, comma 1 del decreto 133/14. I rapporti con i privati sono rimessi alla contrattazione, nel rispetto del pubblico interesse e al fine di garantire imparzialità e buon andamento dell'amministrazione: ciò significa che saranno necessarie pubblicità, consultazione e contraddittorio con le parti interessate (compresi gli imprenditori con progetti in concorrenza). Nell'attesa che parta la riqualificazione, gli edifici non compatibili e incongrui possono solo essere conservati con opere di manutenzione e ristrutturazione, evitandone le demolizioni non giustificate da ragioni di ordine statico o igienico

sanitario. In altri termini, non saranno possibili interventi singoli e limitati, ma occorrerà confrontarsi con l'ente locale per riqualificare più ampie aree.

Lastessa logica si legge nell'articolo 17, comma 1, lettera e, che amplia le possibilità di interventi in deroga anche in aree industriali dismesse, interventi ora possibili con una delibera del consiglio comunale che attesti l'interesse pubblico a singole, localizzate modifiche di pianificazione. L'innovazione consiste nell'estendere la deroga anche a ristrutturazioni edilizie e urbanistiche, cioè anche a interventi di particolare consistenza come appunto quelli che possono interessare le aree industriali dismesse. Inoltre, le deroghe possono riguardare non solo volume, altezze e distanze, ma anche le destinazioni d'uso, con un'ampia capacità di modificare la pianificazione sulla quale si interverrà con delibera del consiglio comunale.

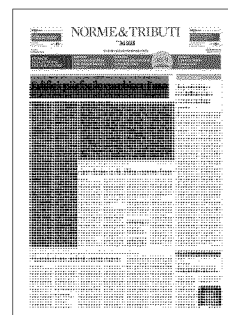
Ancora nell'ottica del recupero e della riduzione del consumo del territorio, vi sono incentivi attraverso riduzioni degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione (articolo 17, comma 1, lettera g, numero 3 del Dl 114/14), con benefici per le ristrutturazioni.

Infine, è coniato un nuovo tipo di titolo edilizio, a metà strada tra il permesso di costruire e il piano di dettaglio: si tratta del «permesso di costruire convenzionato» (articolo 17, comma 1, lettera q, che inserisce l'articolo 28 bis nel Dpr 380/01). Questo titolo edilizio avrà i tempi di istruttoria dell'usuale permesso di costruire, ma con uno spettro più ampio di attuazione, potendo soddisfare non solo esigenze di ampio raggio con cessione di aree e opere di urbanizzazione, ma includere anche interventi di edilizia residenziale sociale (piano casa). Come per i piani di lottizzazione, anche il permesso di costruire convenzionato potrà essere eseguito a stralci.

Le altre modifiche

Vi è poi una serie di modifiche di dettaglio al Dpr 380/01 che possono collaborare ad agevolare il riuso e il recupero del patrimonio edilizio: in particolare vengono codificate quattro categorie funzionali di destinazione urbanistica (residenziale e turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale) al cui interno si può intervenire con procedure semplificate, soprattutto se non vi sono opere edilizie, e con oneri ridotti. In dettaglio, l'articolo 17, comma 1, lettera n) unifica la categoria residenziale e quella turistico-ricettiva, agevolando implicitamente i bed and breakfast, nonché le categorie produttive e direzionali, lasciando prevedere che singoli uffici privati possano considerarsi assimilati alle residenze. La destinazione d'uso sarà poi quella "prevalente" in termini di superficie utile, introducendo quindi una possibilità di destinazione mista purché la maggior superficie utile sia coerente a quella consentita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Tra infrastrutture e semplificazioni

01 | IL PROVVEDIMENTO

Il decreto legge «Sblocca-Italia» è stato firmato venerdì dal Capo dello Stato e pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» 212 del 12 settembre 2014 con il numero 133, ed entra così in vigore a 15 giorni dall'approvazione del Consiglio dei ministri. In "cantiere" ci sono 21 opere, per un finanziamento complessivo di 3,89 miliardi

02 | LE RISORSE

Il 47% dei 3,9 miliardi di euro stanziati dal decreto legge Sblocca Italia per le infrastrutture andrà a strade e autostrade (1.832 milioni), il 25% alle ferrovie (989 milioni), di cui il 14% per nuove tratte ad alta capacità (Terzo Valico, Brennero e Brescia-Padova) e l'11% (429 milioni) alla rete ordinaria. Poi

345 milioni alle metropolitane (Roma, Napoli, tramvia di Firenze), 134 milioni alle opere idriche (due opere specifiche al Sud), 90 milioni per due aeroporti (Firenze e Salerno) e infine 500 milioni per le opere dei Comuni (quelle del piano 6mila Campanili del Dl del fare 2013 e quelle inviate dai sindaci al presidente del Consiglio dei ministri in risposta a una lettera di aprile

03 | LE LIBERALIZZAZIONI

Nell'edilizia una delle novità più importanti è quella che riguarda il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari. Grazie alle modifiche introdotte con il nuovo decreto legge sarà possibile fare le manutenzioni straordinarie con una semplice dichiarazione e si

dovranno pagare soltanto oneri di urbanizzazione

04 | LE UNITÀ IMMOBILIARI

Un'altra rilevante novità delle semplificazioni va a modificare la lettera b) dell'articolo 3 del testo unico per l'edilizia (Dpr 380/2001): quella che fa rientrare fra le opere di manutenzione straordinaria anche quelle che «alterano» le superfici delle singole unità immobiliari. Lo «Sblocca-Italia» modifica questa parte della norma, limitando l'esclusione a opere che non alterino «la volumetria complessiva degli edifici»

05 | LA DESTINAZIONE D'USO

Lo «Sblocca-Italia» introduce inoltre una serie di modifiche al Dpr 380/2001, che possono collaborare ad agevolare il

riuso e il recupero del patrimonio edilizio: in particolare vengono codificate quattro categorie funzionali di destinazione urbanistica (residenziale e turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale) all'interno delle quali si può intervenire con procedure semplificate, soprattutto se non vi sono opere edilizie, e con oneri ridotti. L'articolo 17, comma 1, lettera n) del decreto legge 133/2014 unifica, infatti, la categoria residenziale e quella turistico ricettiva, nonché le categorie produttive e direzionali, lasciando prevedere che singoli uffici privati possano considerarsi assimilati alle residenze. La destinazione d'uso sarà quella «prevalente» in termini di superficie utile