

STUDIO AVVOCATO GIAMPIERO PINO

ASSOCIAZIONE INTERPROFESSIONALE

Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo - Italia
C.F. e P.IVA 01426600514

AVV. GIAMPIERO PINO

Revisore Contabile

Socio AGI - Avvocati Giuslavoristi Italiani
e-mail: giampiero.pino@studiolegalepino.it

AVV. PAOLO ROMAGNOLI

e-mail: paolo.romagnoli@studiolegalepino.it

AVV. NELLINA PITTO

e-mail: nellina.pitto@studiolegalepino.it

CONS.LAV.ALESSANDRA SCORTECCI

Responsabile Ass.ne Qualita'

e-mail: alessandra.scortecci@studiolegalepino.it

AVV. ELEONORA LEPRI

e-mail: eleonora.lepri@studiolegalepino.it

AVV. NICCOLO' PINO

e-mail: niccolo.pino@studiolegalepino.it

DOTT.SSA ELISA MAFUCCI

e-mail: elisa.mafucci@studiolegalepino.it

Arezzo, 17.05.2011

Ai Signori

CLIENTI

Loro Sedi

Ai Signori

PROFESSIONISTI

Loro Sedi

OGGETTO: DECRETO SVILUPPO: NUOVE DISPOSIZIONI PER L'EDILIZIA

Vi segnaliamo che è entrato in vigore lo scorso 14 maggio il D.L. n.70/2011, denominato "decreto per lo sviluppo", che dovrà essere convertito entro il prossimo 12 luglio, pena la perdita di efficacia sin dall'origine.

Tale testo contiene numerose disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia in vari settori e dedica in particolare l'articolo 5 alla materia dell'edilizia.

Il primo comma di tale norma prevede che: <<per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modificazioni alla disciplina vigente nei termini che seguono:

- a) introduzione del "silenzio assenso" per il rilascio del permesso a costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;
- b) estensione della segnalazione certificata di inizio attività (Scia) agli interventi edilizi precedentemente compiuti con la denuncia di inizio attività (Dia);
- c) tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura";
- d) la registrazione dei contratti di compravendita immobiliare assorbe l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza;

STUDIO AVVOCATO GIAMPIERO PINO

ASSOCIAZIONE INTERPROFESSIONALE

- e) per gli edifici adibiti a civile abitazione l' "autocertificazione" asseverata da un tecnico abilitato sostituisce la cosiddetta relazione "acustica";
- f) obbligo per i Comuni di pubblicare sul proprio sito istituzionale gli allegati tecnici agli strumenti urbanistici;
- g) esclusione della procedura di valutazione ambientale strategica (Vas) per gli strumenti attuativi di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica;
- h) legge nazionale quadro per la riqualificazione incentivata delle aree urbane. Termine fisso per eventuali normative regionali>>.

Le innovazioni conseguentemente apportate riguardano molteplici normative, tra le quali, a titolo esemplificativo, si segnalano le modifiche al Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n.380/2001, alla L.n.241/1990, al Codice civile, alla L.n.69/2009 ed alla Legge urbanistica n.1150/1942.

Chiaramente ogni singola disposizione meriterebbe un esame approfondito. In questa sede ci limitiamo ad evidenziare solo alcune eclatanti novità, riservandoci di trattare gli ulteriori argomenti.

La prima concerne la sostituzione dell'art.20 del Testo unico sull'edilizia inerente il procedimento di rilascio del permesso a costruire. Viene infatti introdotto l'istituto del silenzio – assenso per cui, decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove 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 i vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

La seconda riguarda la modifica dell'art.19 della L.n.241/1990, con la quale, tra le altre cose, si è chiarito espressamente che la "Scia" si applica anche in materia edilizia e che solo per tale settore il termine per effettuare i controlli, di 60 giorni per gli altri settori, è ridotto a soli 30 giorni. Tale previsione esplicita era necessaria da parte del legislatore, come sostenuto dagli esponenti nei propri interventi inerenti la "Scia", dato che l'interpretazione letterale della precedente versione dell'art.19 L.n.241/1990 escludeva l'applicazione di tale strumento all'edilizia.

La terza fondamentale novità attiene l'art.2643 del Codice civile al quale è stato aggiunto un ulteriore comma 2 bis in forza del quale, per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, si devono rendere pubblici, a mezzo della trascrizione, <<i>contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative>>.

Secondo i primi commentatori, tale disposizione costituirebbe il riconoscimento, a livello di normazione statale, dell'istituto della perequazione, diffuso nella prassi e disciplinato sino

STUDIO AVVOCATO GIAMPIERO PINO

ASSOCIAZIONE INTERPROFESSIONALE

ad oggi solo a livello di legislazione regionale. Si rammenta in proposito che il Consiglio di Stato con la nota sentenza n.4545 del 13.7.2010 aveva auspicato l'intervento dello Stato per disciplinare in maniera chiara ed esaustiva la perequazione urbanistica.

La previsione del D.L. n.70/2011 in commento rappresenta sicuramente un punto di partenza, ma non quella "legge generale sul governo del territorio" che il Giudice amministrativo invocava.

Su questa tematica e sulle ulteriori novità restiamo a disposizione per ulteriori chiarimenti ed approfondimenti.

Cordiali saluti

Avv. Nellina Pitto

Avv. Giampiero Pino