

La Rubrica dell'Architetto



Facere simplex!

Il D.L. n.76/20 per l'edilizia e l'urbanistica

a cura del Dott. Arch. Luigi Cacciatore

Fascino per la chirurgia a parte, sarà che parlando con la mascherina – anche tra parlamentari - le voci vengono percepite "cianciate", tanto da risultare, forse, più facile scrivere e meno blaterare; così, sulla scia delle abilità dimostrate dai precedenti Governi, ecco la nostra équipe di Ministri sigillare, tra un ramo d'ulivo ed uno di quercia, l'ultima fiala d'antidoto anche per il settore edilizio: il **D.L. n. 76 del 16/07/2020** "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale", conosciuto come Decreto Semplificazione.



Un testo di ampia portata, pubblicato più silenziosamente rispetto al gran chiacchiericcio avvertito per il noto superbonus centodieci per cento (finalmente in via di attuazione definitiva) e forse per questo, rimasto apparentemente nell'ombra.

Numerose le novità introdotte dal DL nella sfera edilizia ed urbanistica che, se confermate mediante la conversione in Legge da parte delle Camere, comporteranno un'ulteriore riscrittura del TUE atta a **semplificare** e "[...] accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana". Il principio sburocratizzante veicolato dal testo (Capo II, Art. 10 -Semplificazioni e altre misure in materia edilizia) sembrerebbe teso **ad agevolare la ri-partenza di alcune tipologie di cantieri** attraverso logiche mirate a decongestionare gli Uffici coinvolti nei rispettivi iter, a ridurre i contributi di costruzione nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana, a facilitare altresì i processi di ricostruzione a seguito di eventi sismici, nonché a demolire e ricostruire con incentivi volumetrici ed ampliamenti fuori sagoma (anche in deroga ai limiti di distanza tra fabbricati!).

Ma c'è di più, risulterebbe infatti ampliata la categoria attinente agli interventi di manutenzione straordinaria titolata all'art. 3 c.1 lett. b) del TUE mediante l'inclusione dei mutamenti di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevanti e le modifiche ai prospetti dei fabbricati finalizzate al mantenimento o all'acquisizione dell'agibilità.

Significative le introduzioni normative direttamente impattanti anche sulla sfera della contrattazione immobiliare finalizzata al trasferimento dei beni, nel cui contesto, il Decreto, sembrerebbe aver incrementato ulteriormente – sempre nella logica della semplificazione - i margini di esercizio del Professionista Tecnico designato dalle Parti, riconfermando su di esso ogni incombenza valutativa di ordine tecnico ed amministrativo attinente al bene di auspicato trasferimento: maggior indulgenza, sembrerebbe, per le c.d. **tolleranze costruttive non costituenti violazioni edilizie** (nuovo art. 34 bis), certificabili dal Professionista Tecnico direttamente "[...] negli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali". "Grazie a un bisturi tagliente", il Governo avrebbe inoltre avviato le prime incisioni sul patologico tema concernente la **legittimità dei luoghi**, frequente motivo di imbarazzante paralisi delle transazioni immobiliari se rilevati come non doppiamente conformi alla strumentazione e disciplina urbanistica; risulta nel merito ampliata l'opportunità di documentabilità degli stessi tramite il ricorso ad ulteriori importanti mezzi di prove certificate (nuovo art. 9 bis, c.1 bis).

Nuove interpretazioni giungerebbero per l'applicazione dei **requisiti cogenti** su immobili residenziali antecedenti all'entrata in vigore del D.M. 05/07/1975 (art. 20, c.1 bis), mentre **l'agibilità dei locali** edifici o singole unità) risulterebbe certificabile, a determinate condizioni, anche in assenza di lavori eseguiti e di agibilità originaria (nuovo art. 24, c. 7 bis). Visto? Nihil difficile volenti!