Permesso di costruire convenzionato: le novità introdotte dalle Regioni

9 Luglio 2019

L'art. 28-bis del Dpr 380/2001 "Testo Unico edilizia", introdotto dal Decreto Legge 133/2014, disciplina il permesso di costruire convenzionato, uno strumento già presente in alcune realtà regionali e locali per andare incontro ad esigenze di urbanizzazione non particolarmente complesse, che vengono regolate da una apposita convenzione legata al titolo edilizio (cessione delle aree, esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, realizzazione di edilizia residenziale sociale, ecc.).

Si tratta quindi di una modalità di attuazione delle previsioni edificatorie intermedia fra permesso di costruire e piano attuativo, finalizzata a superare la complessità e i tempi spesso molto lunghi di approvazione di quest'ultimo, soprattutto per interventi ubicati in contesti urbani parzialmente o totalmente consolidati.

Sotto il profilo procedurale, l'art. 28-bis del TUE precisa che la convenzione è approvata, salva diversa previsione regionale, con delibera del consiglio comunale e "*può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie*". Conseguentemente "*Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione*".

Alcune Regioni e Province autonome hanno integrato la norma nazionale e l'Ance, in un apposito dossier (aggiornato al 9 luglio 2019), ha raccolto i vari testi. Al momento risultano essere 12 le Regioni e le Province autonome che sono intervenute sul tema e cioè Emilia Romagna, Lazio, Liguria, Lombardia, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Provincia di Trento, Toscana, Veneto.

In particolare fra le innovazioni procedurali, si evidenziano:

– la convenzione è approvata dalla Giunta comunale (Lazio, Liguria, Lombardia, Piemonte, Puglia);
– la convenzione può riguardare più edifici oggetto di un progetto unitario (Lazio);
– il progetto deve essere accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo (Liguria, Piemonte);
– il permesso di costruire può essere unico sia per l'intervento privato, sia per le

opere di urbanizzazione (Sardegna);

– è sempre ammessa la monetizzazione delle aree a standard non cedute e il pagamento delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate (Sicilia).

Sotto il profilo delle tipologie di opere, il permesso convenzionato può essere utilizzato per:

– Emilia Romagna: interventi ristrutturazione urbanistica, come definita dalla lettera h) dell'Allegato alla LR 15/2013, comprensiva degli interventi di costruzione e successiva demolizione;

– Lazio: interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntiva rispetto a quella preesistente nella misura massima del 30 per cento;

– Liguria: previsioni contenute in Piani Regolatori Generali o Programmi di Fabbricazione approvati ai sensi della LR 36/1997 che subordinano l'attuazione degli interventi all'obbligo di preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi;

– Lombardia: nel tessuto urbano consolidato, per l'attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT, non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione;

– Molise: interventi di integrale demolizione di edifici in aree a rischio idraulico e/o di frana e conseguente ricostruzione in zona territoriale non dichiarata di pericolosità idraulica o idrogeologica, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, con un incremento volumetrico o di superficie del 100 per cento;

– Sardegna: interventi edificatori, nelle zone omogenee C, D e G, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con modalità semplificata, in alternativa al piano attuativo;

– Sicilia: interventi nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte a piano attuativo, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti;

– Provincia di Trento: interventi edilizi che interessano aree con superficie inferiore a 2.500 mq nelle quali sia prevista l'esecuzione o la cessione di opere di urbanizzazione;

– Toscana: previsioni del piano operativo che non presentano caratteri di complessità tali da richiedere la formazione di un piano attuativo ma richiedono un adeguato coordinamento della progettazione;

– Veneto: interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico che comportano la realizzazione di un edificio con volumetria superiore a 2.000 mc o con altezza superiore al 50% dell'edificio originario.

Si segnala infine che il Comune di Milano disciplina in modo organico il permesso di costruire convenzionato nell’ambito del proprio Regolamento edilizio (artt. 33-39).

In allegato il dossier Ance “Permesso di costruire convenzionato: quadro delle norme regionali” aggiornato al 9 luglio 2019

36581-Quadro regionale_9 luglio 2019.pdfApri