

FORUM DEI SERVIZI DI EDILIZIA

Semplificazioni in materia di edilizia privata introdotte dal D.L. 12 settembre 2014 n. 133

convertito con modificazioni nella
Legge 11 novembre 2014, n. 164

Esperto: Livio Mandrile

AREA DECENTRAMENTO, SISTEMA INFORMATIVO E ORGANIZZAZIONE

Servizio Sviluppo organizzativo, regolamenti e qualità

Via Maria Vittoria n. 12 – 10123 Torino - Tel. 011 861 2152/2628 - Fax 011 861 4435 -
forum.comuni@provincia.torino.it
www.cittametropolitana.torino.it

Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133 «sblocca Italia» convertito con modificazioni nella Legge 11 novembre 2014, n. 164

“Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive”

- espressione della competenza esclusiva assegnata allo Stato dall'ordinamento giuridico in materia di semplificazione amministrativa (artt. 117 e 120 della Costituzione,) che determina i livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali da garantire su tutto il territorio nazionale;
- fino alla eventuale definizione della materia di competenza delle regioni si applica la legge 164 e non la normativa regionale già vigente, ove in contrasto con le disposizioni di principio della legge statale;
- Urbanistica ed edilizia sono tuttavia «materia concorrente» quindi le regioni possono dettare in seguito disposizioni di dettaglio.

Novità del DL «sblocca Italia

Snellimento titoli edilizi

- Nuova definizione manutenzione straordinaria
- Ampliamento fattispecie ristrutturazioni leggere
- Riduzione fattispecie opere sanzionabili penalmente
- Semplificazioni varianti in corso d'opera

Incentivazione al recupero edilizio

- Esclusione costo costruzione per frazionamenti (...?!)
- Riduzione contributo costruzione ristrutturazioni edilizie
- Oneri di costruzione adattati alla densità edilizia
- Riduzione categorie funzionali e snellimento cambi d'uso

Snellimento tempi

- Ulteriori possibilità proroga fine lavori PdC
- Eliminazione tempi raddoppiati PdC grandi comuni
- Introduzione PdC convenzionato
- Introduzione stralci funzionali nelle lottizzazioni

Negoziazione pubblico – privato

- Possibilità compensazioni in luogo espropriazioni per edifici incompatibili
- PdC in deroga a destinazioni d'uso in caso di recupero in aree private
- Contributo straordinario per valorizzazione aree

Contrasto abusivismo ed evasione fiscale

- Aumento sanzione per mancata presentazione CIL
- Sanzione pecuniaria per abusi edilizi non demoliti
- Comunicazioni all'Agenzia delle entrate fine lavori CIL

Decreto sviluppo

3

Documentazione disponibile su DL 133/2014

- art. 17 *“Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia”* modifica il d.P.R. 380/2001 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*
- art. 25 *“Misure urgenti di semplificazione amministrativa e di accelerazione delle procedure in materia di patrimonio culturale”* modifica il d.lgs. 42/2004 *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”* e la l. 106/2014 *“Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e rilancio del turismo”*.
- questa presentazione

Decreto sviluppo

4

Convenzioni grafiche per illustrazione

In carattere:

- normale il testo previgente
- ~~barrato~~ il testo eliminato
- **grassetto** il testo introdotto dal DL 133/2014
- ~~grassetto barrato~~ il testo del DL eliminato dalla legge di conversione n. 164/2014
- **grassetto** con testo più grande il testo introdotto dalla legge di conversione n. 164/2014

Semplificazione edilizia?

D.L. 12 settembre 2014 n. 133 «sblocca Italia» convertito con modificazioni nella Legge 11 novembre 2014, n. 164

Art. 17 comma 1 DL 133/2014

Al fine di **semplificare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese**, nonché di assicurare processi di sviluppo sostenibile, con particolare riguardo al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo, al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:

Nuova definizione di manutenzione straordinaria

Modifica l'art. 3 (L), comma 1, lettera b), del Testo Unico dell'Edilizia

“b) “interventi di manutenzione straordinaria”, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari **la volumetria complessiva degli edifici** e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. **Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;**”

Decreto sviluppo

7

Cosa cambia nella manutenzione straordinaria

- ❑ È ora possibile con MS modificare volumi e superfici delle singole unità immobiliari, senza alterare il volume complessivo dell'edificio e senza modificare le destinazioni d'uso
- ❑ È ora possibile con MS accorpare e frazionare unità immobiliari, anche aumentando il carico urbanistico.

Viene meno quindi un concetto cardine della MS, mai modificato dalla l. 457/78, ovvero l'intervento su singole unità immobiliari: con la possibilità del frazionamento aumenta il carico urbanistico, portando con sé molte conseguenze sul modo di operare.

Si tratta a questo punto di definire il confine con le categorie di intervento superiori: le differenze possono risiedere nell'«insieme sistematico di opere» e nelle «destinazioni d'uso compatibili»

SEMPLIFICARE E' RIDURRE GLI ONERI



IL FRAZIONAMENTO NON PAGA ONERI

Decreto sviluppo

8

La compensazione alternativa all'espropriazione

Inserimento nuovo articolo 3-bis

Art. 3-bis. (Interventi di conservazione)

1. Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

Commenti alla compensazione

- È una norma di carattere urbanistico generale (dichiarato) ed è introdotta nel testo unico dell'edilizia inopportuno: necessiterebbe invece di un coordinamento complessivo con altri strumenti operativi di pianificazione e negoziali
- In ogni caso consente, in luogo dell'esproprio funzionale all'attuazione del piano, di (ri)compensare le proprietà ai fini attuativi rispetto ai maggiori oneri da sostenere;
- Nei fatti nella legge di conversione è stato limitato l'istituto, poiché la compensazione deve incidere sull'area interessata – non si possono trasferire diritti edificatori su altre aree – e la facoltà di effettuare anche ristrutturazioni edilizie «*nelle more del piano*» diminuisce notevolmente convenienza ed opportunità di seguire gli indirizzi della pianificazione.

Regolamento edilizio-tipo nazionale

Aggiunta comma 1-sexies all'Art. 4 (L) - Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali

1-sexies. Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'[articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), e successive modificazioni.

Commenti al Regolamento Edilizio tipo nazionale

- ✓ A differenza del R.E. tipo della Regione Piemonte, il R.E. tipo nazionale sarà un regolamento di tipo «prestazionale»
- ✓ In questi tipi di regolamento sono definite:
 - le norme per la **qualità** minima delle opere edilizie;
 - la qualità delle opere edilizie è espressa in termini **esigenziali - prestazionali** (esigenze da soddisfare, campo di applicazione, livello di prestazione e modalità di verifica);
 - la **responsabilizzazione dei professionisti abilitati** nell'attestazione dei requisiti del progetto e dell'opera
 - il conseguente **spostamento del controllo della p.a. sull'opera realizzata**.

Nuove opere considerate manutenzione ordinaria

Modifica l'art. 6 (L), comma 1, lettera a) del TUE

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) **gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) , ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;**
-

Nuove opere sottoposte ad attività edilizia libera

Modifica l'art. 6 (L), comma 2, lettera a) del TUE

a) Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1 lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, ~~non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;~~

- È ora possibile effettuare frazionamenti, cui consegue aumento del carico urbanistico, con CIL asseverata, purché non si intervenga sulle parti strutturali
- In precedenza accorpamenti e frazionamenti, classificati in base a circ. 5/SG/URB, erano sottoposti a SCIA - vedi tabelle interventi MUDE Piemonte -; in altre regioni a DIA in alternativa al PdC.

Precisazioni su interventi strutturali in edifici produttivi

Modifica l'art. 6 (L), comma 2, lettera e-bis) del TUE

e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazioni d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

- ✓ in precedenza l'attività edilizia libera, solo in edifici produttivi, poteva prevedere anche interventi di carattere strutturale
- ✓ il professionista asseverante doveva, se nel caso, presentare comunque la denuncia di opere strutturali in zona sismica
- ✓ ora la necessità di intervento su parti strutturali in edifici produttivi richiede la SCIA

Manutenzione straordinaria e titoli abilitativi

In sintesi: per qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria e per qualsiasi destinazione:

- manutenzione straordinaria senza opere strutturali
-> CIL
- manutenzione straordinaria con opere strutturali
-> SCIA

Modifiche alla relazione asseverata

Modifica l'art. 6 (L), comma 4

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato, ~~unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori,~~ trasmette all'amministrazione comunale i ~~dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una~~ relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a ~~firma di~~ **l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da** un tecnico abilitato, il quale ~~assevera~~ **attesta**, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, ~~e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Limitatamente agli interventi (omissis) nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati~~ **identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.**

Cosa cambia nella CIL asseverata

- ✓ Si parla ora di «comunicazione asseverata» nella quale il tecnico abilitato «attesta»
- ✓ è nuovamente richiesto l'elaborato progettuale (reinserito con la legge di conversione) e non è più richiesta una «data certa» (è quella della comunicazione)
- ✓ si pone ulteriormente l'accento sulla necessità di assenza di opere strutturali, altrimenti non è edilizia libera

L'aggiornamento catastale nella CIL

Modifica l'art. 6 (L), comma 5

~~5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.~~

5. Riguardo agli interventi di cui al comma 2, la comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

Decreto sviluppo

19

In merito agli adempimenti catastali

- ✓ Era l'oggetto principale del MUDE secondo la legge 80/2006
- ✓ In quel caso però era prevista la reale integrazione dei procedimenti edilizi e catastali
- ✓ «*laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori*» lascia intendere una discrezionalità che invece, dal lato catastale, è un adempimento se varia il classamento (come nella SCIA)
- ✓ La norma lascia nel limbo la necessità del DOCFA, unico documento che oggi valga ai fini delle variazioni catastali
- ✓ Il «*tempestivamente inoltrata*» (tra l'altro l'italiano difetta: il soggetto è la CIL non la fine lavori!) continua a far presupporre l'invio di documenti, anziché l'accesso a una base dati documentale.

Decreto sviluppo

20

Edilizia libera: ruolo delle regioni

Modifica l'art. 6 (L), comma 6

6. Le regioni a statuto ordinario:

- a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dai commi 1 e 2;
 - b) ~~possono individuare ulteriori interventi edilizi, tra quelli indicati nel comma 2, per i quali è fatto obbligo all'interessato di trasmettere la relazione tecnica di cui al comma 4;~~
 - c) ~~possono stabilire ulteriori contenuti per la relazione tecnica di cui al comma 4, nel rispetto di quello minimo fissato dal medesimo comma.~~
- b) disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli.**

- ✓ Il potere delle regioni viene limitato nella norma di semplificazione, rispetto alla precedente formulazione: ora possono solo più definire le modalità dei controlli.

Decreto sviluppo

21

Edilizia libera: aumento sanzioni

Modifica l'art. 6 (L), comma 7

7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ~~ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4,~~ comportano la sanzione pecuniaria pari a ~~258 euro~~ **1.000 euro**. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

- ✓ È eliminata a doppia sanzione (mancata comunicazione e mancata relazione tecnica – così interpretata da più parti) ma la sanzione è elevata dal 258 a 1.000 euro (333 euro se in corso di esecuzione, ovvero conviene avvalersi di un professionista).

Decreto sviluppo

22

Permesso di costruire in deroga

Inserimento nuovo comma 1-bis all'art. 14 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall' articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 , convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 , e successive modificazioni

Estensione del PdC in deroga

- ✓ Non vale solo più per ambiti pubblici ma anche per ambiti privati
- ✓ Nella legge di conversione è stata eliminata la ristrutturazione urbanistica in deroga
- ✓ Non riguarda solo più i limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra fabbricati ma anche le destinazioni d'uso
- ✓ Serve sempre deliberazione del CC che attesti l'interesse pubblico dell'intervento
- ✓ La superficie coperta non deve superare quella precedente e si deve garantire il rispetto dei principi di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi.

Termini di inizio e fine dei lavori

*La legge di conversione sostituisce tutto il comma 2 dell'art. 15 (R) - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire
(che qui è invece presentato, per maggiore chiarezza, nelle parti modificate)*

«2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. ~~Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.~~ Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, **per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure esclusivamente** in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari»

Decreto sviluppo

25

Proroga inizio e fine dei lavori

Inserimento comma 2-bis all'art. 15 (R) - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

«2-bis. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.»

- ✓ Introduce l'obbligo di accordare la proroga (non è una «facoltà» ma è dovuta) quando è l'amministrazione a compiere un errore istruttorio.
- ✓ La fattispecie poteva comunque rientrare nel comma 2.

Decreto sviluppo

26

Oneri differenziati per agevolare le trasformazioni

Inserimento comma 2-bis all'art. 15 (R) - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (...) in relazione:
- all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
 - alle caratteristiche geografiche dei comuni;
 - alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
 - ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;
- d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione.**
- d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.**

Art. 16 – incentivi alle ristrutturazioni

Aggiunta c. 4-bis art. 16 (R) – (Contributo PdC)

« 4-bis . Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali»

- ✓ *Nell'ambito delle politiche per limitare il consumo di suolo si privilegiano gli interventi di ristrutturazione edilizia anche in fase di determinazione parametrica degli oneri;*
- ✓ *Si introduce il contributo straordinario (d-ter) per compensare il maggior valore generato da interventi in variante o deroga o mutamento d'uso; il contributo attesta l'interesse pubblico ed è vincolato a specifico centro di costo per essere utilizzato solo per i fini previsti;*

Riduzione del costo di costruzione nelle ristrutturazioni

Modifica c. 10 art. 16 (R) – (Contributo PdC)

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. ~~Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6.~~ **Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.**

- Si chiede che in caso di ristrutturazione il C.C. sia inferiore a quello delle nuove costruzioni. (*brutta forma emendamento*)

Decreto sviluppo

29

Oneri di urbanizzazione solo con aumento superficie calpestabile

Modifica c. 4 Art. 17 (L) - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, **nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico**, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, **purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.**

- ✓ Le modifiche chiariscono che l'aumento di carico urbanistico è connesso all'aumento della superficie calpestabile, quindi la manutenzione straordinaria (e le opere realizzate su immobili statali) pagano oneri di urbanizzazione solo se l'intervento aumenta la superficie calpestabile;
- ✓ Ma l'aggiunta non è coerente: gli interventi sottoposti a SCIA (prima DIA) non pagano oneri; art. 16 dice che è il PdC a dover corrispondere il contributo di costruzione; tanto meno in questo caso che tratta di edilizia libera o autocertificata

Decreto sviluppo

30

Riduzione del contributo di costruzione per agevolare la «densificazione edilizia»

Aggiunta c. 4-bis Art. 17 (L) - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.

4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.

I casi applicativi non devono comportare maggior valore a seguito di altre azioni amministrative, quali quelle indicate, volte ad agevolare gli interventi.

Decreto sviluppo

31

Eliminazione raddoppio tempi istruttori

Sostituzione c. 7 Art. 20 (R) - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

~~7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti, nonché per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.~~

7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

- Eliminato il raddoppio dei tempi per comuni > 100.000 ab.
- Confermato il raddoppio in caso di progetti complessi.

Decreto sviluppo

32

Modifica rubrica del Capo III, Titolo II, Parte I e introduzione del termine SCIA al posto di DIA

Capo III - Segnalazione certificata di inizio attività e Denuncia di inizio attività

Art. 22 (L) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (?)

1. Sono realizzabili mediante ~~denuncia di inizio attività~~ **segnalazione certificata di inizio attività** gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante ~~denuncia di inizio attività~~ **segnalazione certificata di inizio attività** le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali ~~denunce di inizio attività~~ **segnalazioni certificate di inizio attività** costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Decreto sviluppo

33

Introduzione della variante finale SCIA

Aggiunta comma 2-bis all'Art. 22 (L) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

- ✓ *Quindi altra forma di SCIA, anomala in quanto presentata ad opere già eseguite*

Decreto sviluppo

34

Art. 23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

a) residenziale e turistico-ricettiva;

a-bis) turistico-ricettiva

b) produttiva e direzionale;

c) commerciale;

d) rurale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Decreto sviluppo

37

Mutamenti d'uso: confronto L. 164/2014 con LR 19/99 art. 8

<i>DL 133 convertito</i>	<i>LR 19/99</i>
a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.	a) destinazioni residenziali; b) destinazioni produttive, industriali o artigianali; c) destinazioni commerciali; d) destinazioni turistico-ricettive; e) destinazioni direzionali; f) destinazioni agricole.

- NB: Regione ha chiarito che continua ad applicarsi la LR 19/99.
- (Personalmente non sono d'accordo: non si comprende allora il valore del principio riferito ai «livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali da garantire su tutto il territorio nazionale» se ogni regione norma come vuole le destinazioni: ma forse il problema è di come è scritta la norma)

Decreto sviluppo

38

Disciplina della modifica destinazioni d'uso

- ✓ Non si modifica l'uso con la manutenzione straordinaria (art. 3 c. 1 b), serve sempre titolo superiore, si deve mantenere originaria destinazione d'uso art. 3 c. 1 b) ultima frase; fanno eccezione le «*modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa*» (destinazione d'uso edilizia all'interno di destinazione urbanistica produttiva).
- ✓ Destinazione d'uso compatibili con elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio da conservare – restauro e risanamento conservativo art. 3 c. 1 c)
- ✓ Ristrutturazioni con mutamenti d'uso in zona A: sono interventi sottoposti a permesso di costruire (art. 10 c. 1.c) o DIA alternativa
- ✓ Le Regioni stabiliscono quali mutamenti sono subordinati a PdC o a SCIA
- ✓ Varianti a PdC presentate a fine lavori non possono modificare le destinazioni d'uso

Definizione titolo abilitativo in caso di cambio d'uso



Per definire il titolo abilitativo edilizio, quando è previsto anche il mutamento d'uso, prevale il titolo più "pesante" fra quello necessario per le opere e quello necessario per il cambio d'uso

I mutamenti d'uso nella normativa edilizia Regione Piemonte		
	Caratteristiche del mutamento d'uso	Titolo abilitativo edilizio
SENZA OPERE	Immobili relativi ad unità non > a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e/o degli strumenti esecutivi - LR 56/77 art. 48 c. 1.a)	CIL Aut. Soprintendenza se applica (*)
	In unità immobiliari > 700 mc con passaggio fra le sottocategorie (se previste dal PRG) art. 8 LR 19/99	SCIA Aut. Soprintendenza se applica (*) Aut. Paesaggistica se applica! (**)
	Relativo ad unità immobiliari > 700 mc con passaggio fra le categorie previste all'art. 8 della L.R. n. 19/1999	PdC o DIA alternativa al permesso di costruire art. 22 c. 3 DPR 380/01
CON OPERE	Quando gli interventi edilizi prevedono anche il mutamento d'uso, prevale il titolo più "pesante" fra quello necessario per le opere e per il cambio d'uso. Esempio:	
	Opere soggette a CIL o SCIA ma con cambio d'uso fra categorie (RES, PROD o DIR, COM, TUR-RIC, AGR)	DIA alternativa al permesso di costruire art. 22 c. 3 DPR

(*) Autorizzazione Soprintendenza in edificio Art. 10 e 136 c 1.b) D.Lgs 42/04 (ex 1089/39)

(**) Autorizzazione paesaggistica Artt. 136 (escl. c. 1.b) e 142 D.Lgs 42/04 (ex 1497/39)

Agibilità: ruolo delle regioni

Modifica l'art. 25 (R), comma 5-ter

5-bis. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d), del presente articolo, e all'[articolo 5, comma 3, lettera a\)](#), presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

5-ter. Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità ~~per l'attuazione delle disposizioni di cui al comma 5-bis~~ e per l'effettuazione dei controlli.

- Anche in questo caso il potere delle regioni viene limitato

Modifiche alla ristrutturazione edilizia

Modifica l'art. 10 (L), comma 1, lett. c)

c) ~~gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.~~

Ristrutturazioni edilizie e titoli abilitativi

TUE art. 10 c.1 lett. c) interventi di ristrutturazione «pesante» DIA in alternativa al PdC	Interventi di ristrutturazione «leggera» (per esclusione) SCIA
<i>Ristrutturazioni edilizie che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che:</i>	
comportano modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti	anche con aumento delle unità immobiliari e delle superfici, senza modifiche a volume e prospetti
limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportano mutamenti della destinazione d'uso	anche con mutamento di destinazione d'uso in immobili <u>non compresi</u> in zona omogenea A
comportano modifiche della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del CBC	intervengono sulla sagoma di immobili non vincolati e possono aumentare la SLP (es. spostamento di solai)
sono disciplinati dalla l.r. 21/1998 e dalla l.r. 9/2003;	

Decreto sviluppo

43

Un appunto: modifiche legge 80/2014 agli interventi soggetti a PdC

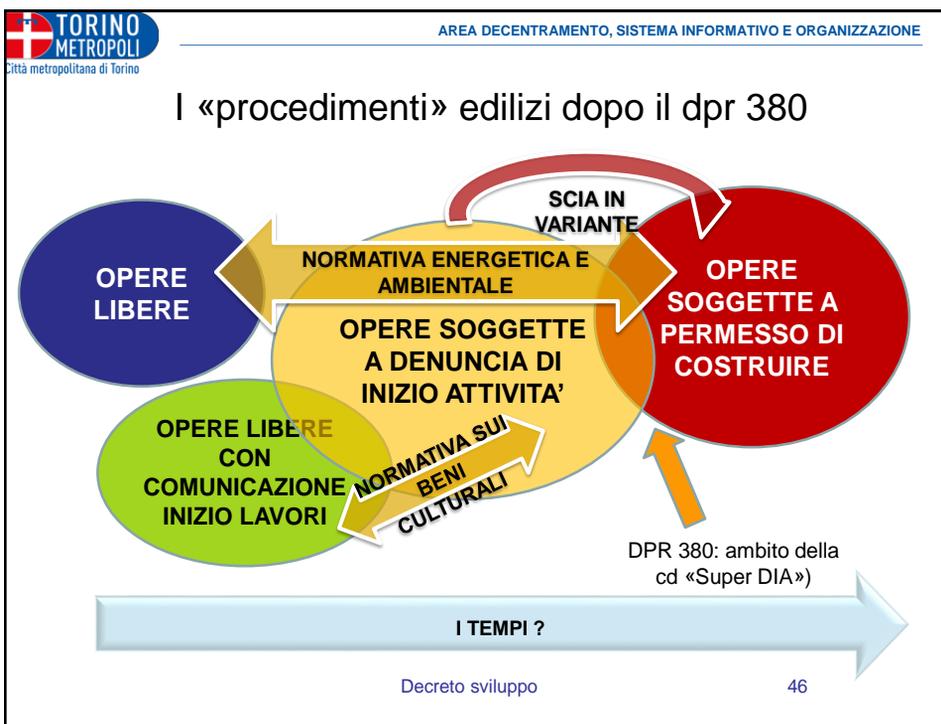
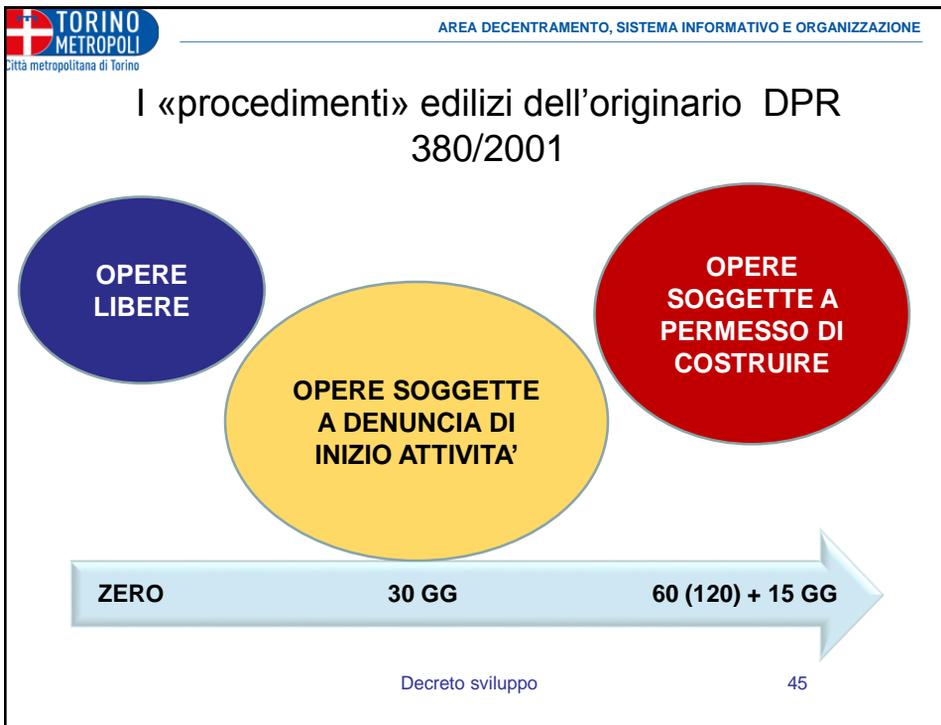
art. 10-ter della legge n. 80 del 2014

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee ~~ancorché~~ e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;

✓ Ovviamente il senso cambia totalmente ... (*prima versione inclusiva, seconda esclusiva*)

Decreto sviluppo

44



I «procedimenti» edilizi oggi (1): Attività edilizia libera - CIL

(contestuale = inizio subito; differita: devo attendere)

n°	Procedimento / Titolo	si applica a
1	Attività edilizia libera – nessun adempimento	Art. 6 c. 1 d.PR 380/2001
2	Comunicazione "semplice" art. 11 c. 3 d.Lgs n. 115/2008	Impianti solari termici e fotovoltaici
3	CIL - Comunicazione inizio lavori di attività edilizia libera dell'avente titolo	opere indicate all'art. 6 c. 2 lett. b-c-d-e d.PR 380/2001
4	CIL - dell'avente titolo con relazione asseverata da tecnico abilitato	opere di manutenzione straordinaria art. 6 c. 2 lett. a ed e-bis, compresi frazionamenti, esclusi interventi su parti strutturali
5	CIL - con inizio differito per acquisizione pareri da parte SUE / SUAP	art. 23-bis, c. 3 d.PR 380/2001

Decreto sviluppo

47

I «procedimenti» edilizi oggi (2): «Titoli abilitativi» edilizi autocertificati - SCIA

n°	Procedimento / Titolo	si applica a
6	SCIA con inizio immediato dei lavori art. 22 c. 1 e 2 d.PR n. 380/2001	interventi non compresi in art. 6 e fino a ristrutturazione: con variazione sagoma, con rispetto sagoma in area a vincolo o zona «A»
7	SCIA art. 87-bis d.Lgs 259/2003	determinati impianti apparsi UMTS
8	SCIA – con inizio lavori differito art. 23-bis c. 2	SCIA in zone «A» o equipollenti per demolizione e ricostruz. o modifiche sagoma: differimento 30 gg. SCIA con richiesta pareri a cura dello SUE / SUAP
9	SCIA – in variante a PdC art. 22 c. 2 presentate <u>prima della fine lavori</u>	varianti in corso d'opera che non incidono su parametri urbanistici, destinazioni d'uso, volumi, categoria, sulla sagoma se edificio vincolato
10	SCIA – in variante a PdC art. 22 c. 2-bis <u>comunicate a fine lavori</u>	non configurano una variazione essenziale; sono conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie; sono attuate dopo l'acquisizione eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, ecc.

Decreto sviluppo

48

I «procedimenti» edilizi oggi (3): Titoli abilitativi edilizi

n°	Procedimento / Titolo	si applica a
11	DIA alternativa al permesso di costruire art. 22 c. 3 d.PR 380/2001	ristrutturazione edilizia con: <ul style="list-style-type: none"> ▪ modifiche volumetria complessiva o prospetti ▪ mutamenti d'uso in zona «A» ▪ modifiche sagoma immobili sottoposti a vincoli; nuova costruzione / ristr. urbanistica disciplinata da piani attuativi; nuova costruzione disciplinata da PRG
12	Permesso di costruire ex art. 10 d.PR 380/2001 con silenzio-assenso	interventi soggetti a PdC in area non sottoposta a vincoli ex art. 20 c. 8
13	Permesso di costruire ex art. 10 d.PR 380/2001 con provvedimento esplicito	interventi art. 10 d.PR 380/2001 in area sottoposta a vincoli ex art. 20 c. 9
14	PAS - procedura abilitativa semplificata ex art. 6 d.Lgs n. 28/2011	impianti alimentati da energia rinnovabile (simile a DIA)
15	Autorizzazione art. 87 d.Lgs 259/2003	infrastrutture comunicazione elettronica

Decreto sviluppo

49

Modifiche al d.Lgs. n. 42/2004- Codice dei beni culturali – Art. 146

Art. 146. Autorizzazione, modifiche al comma 9.

9. ~~Decorso inutilmente il termine di cui al primo periodo del comma 8 senza che il soprintendente abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente può indire una conferenza di servizi, alla quale il soprintendente partecipa o fa pervenire il parere scritto. La conferenza si pronuncia entro il termine perentorio di quindici giorni. In ogni caso Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione. Con regolamento da emanarsi ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, entro il 31 dicembre 2008, su proposta del Ministro d'intesa con la Conferenza unificata, salvo quanto previsto dall'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono stabilite procedure semplificate per il rilascio dell'autorizzazione in relazione ad interventi di lieve entità in base a criteri di snellimento e concentrazione dei procedimenti, ferme, comunque, le esclusioni di cui agli [articoli 19, comma 1 e 20, comma 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#) e successive modificazioni.~~

Decreto sviluppo

50

Commenti all'art. 146 CBC

- il regolamento citato è stato emanato con [d.P.R. n. 139 del 2010](#)
- eliminata la possibilità per il comune di indire la conferenza di servizi, decorso il termine di 45 giorni dalla ricezione degli atti da parte della Soprintendenza, senza che la stessa si sia pronunciata
- I comuni facevano in ogni caso trascorrere i 15 gg richiesti per convocare la conferenza
- Il silenzio non è un «silenzio-assenso» ma un «silenzio-devolutivo» (si provvede al rilascio anche senza il parere); allo scadere 60 gg 2 casi:
 - Il comune ha già concluso il procedimento ed in questo caso il parere tardivamente pronunciato dalla Soprintendenza non produce effetti ed è allegato alla pratica
 - Il comune non ha ancora concluso il procedimento e quindi è efficace il parere della Soprintendenza.

Decreto sviluppo

51

Confronto paesaggistica ordinaria e semplificata

Caratteristiche che differiscono	Autorizzazione Paesaggistica ordinaria art. 146 CBC	Autorizzazione Paesaggistica semplificata d.P.R. n. 139/2010
<i>Tipo opere</i>	Opere di maggiore consistenza (non rientranti nei casi della <i>semplificata</i>)	39 casi di opere minori di lieve entità, opere su coperture, prospetti, recinzioni, pertinenze, cartelli, pozzi, pavimentazioni, ecc.
<i>Tempi</i>	105 gg (40 Comune + 45 Soprint. + 20 provvedimento Comune)	60 gg (30 Comune + 25 Soprint. + 5 provvedimento Comune)
<i>Relazione paesaggistica ed elaborati progettuali</i>	Ordinaria elaborati progettuali, simulazioni di inserimento, foto., rendering, ecc.	Semplificata Scheda
<i>Dichiarazione conformità urbanistico-edilizia</i>	Non obbligatoria	Obbligatoria
<i>Rilascio in assenza di conformità</i>	Possibile	Non possibile
<i>Silenzio del Comune</i>	Richiesta autorizzazione a Regione	Diffida e ricorso al TAR
<i>Parere contrario</i>	Comunque invio alla Soprintendenza	Diniego senza invio a Soprintendenza

Decreto sviluppo

52