



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

WEBINAR

15 febbraio 2021

SESSIONE 1

IL NUOVO TESTO UNICO DELLE COSTRUZIONI

GENESI, ANALISI E VALUTAZIONI TECNICO-NORMATIVE

TITOLO II – DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ EDILIZIE

INTERVENTO

Pierpaolo Giovannini

Consigliere Nazionale CNGeGL

PROPOSTA DI LEGGE

“DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI”

È approvata lo **scorso dicembre** al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti la bozza del nuovo “**Testo unico delle costruzioni**”, la disciplina che sostituirà il DPR 380/2001.

Il testo - **non ancora legge** - è frutto del **lavoro collegiale** svolto dal Tavolo tecnico istituito all’inizio del 2018 presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, partecipato dai ministeri delle Infrastrutture e Trasporti, dei Beni culturali e del Turismo, dell’Ambiente, della Funzione Pubblica e della Giustizia; dalla Conferenza Unificata delle Regioni e province Autonome di Bolzano e Trento; da ANCE, ANCI e dalla Rete delle Professioni Tecniche.

I CONTENUTI

La bozza è costituita da **140**
ARTICOLI

suddivisi in **5** TITOLI ▶

- TITOLO I** – Contenuti e disposizioni generali
- TITOLO II** – Disciplina delle attività edilizie
- TITOLO III** – Resistenza e stabilità delle costruzioni
- TITOLO IV** – Sostenibilità delle costruzioni
- TITOLO V** – Accessibilità delle costruzioni

In chiusura, le disposizioni finali e le abrogazioni di legge, tra cui il **DPR 380/2001**, la **LEGGE 1086/1971** per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio e la **LEGGE 64/1974** per le costruzioni nelle zone sismiche.

TRA I PUNTI ESSENZIALI:

- a. classificazione del patrimonio edilizio esistente negli strumenti urbanistici;
- b. riordino delle tipologie di intervento edilizio;
- c. attività di edilizia libera e opere e manufatti privi di rilevanza sismica;
- d. mantenimento di due titoli edilizi, permesso di costruire e Scia che diventa l'intervento principale; eliminazione della Cila;
- e. la validità dei titoli edilizia e la possibilità di comunicarne la proroga e non chiederla;
- f. onerosità dei titoli edilizi legato al concetto di aumento di superficie/volume, mutamento di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico e aumento superficie di vendita;
- g. ridefinizione del sistema sanzionatorio;
- h. introduzione del concetto di tolleranza e del fascicolo del fabbricato.

TITOLO II DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE

CAPO I DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE



ARTICOLO 9

CAPO II CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO- EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI



ARTICOLO 10

ARTICOLO 11

ARTICOLO 12

ARTICOLO 13

ARTICOLO 14

ARTICOLO 16

ARTICOLO 17

ARTICOLO 20

ARTICOLO 21

ARTICOLO 24

CAPO III ONEROSITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI



ARTICOLO 26

ARTICOLO 30

CAPO I - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 9

Sportello unico

- 1.** I Comuni, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata di funzioni e servizi, ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, a dotarsi di **uno Sportello Unico (SU), che costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato, in relazione a tutte le istanze amministrative riguardanti l'intervento edilizio, ancorché riferito ad attività relative alla produzione di beni e servizi.**
- 2.** Lo Sportello Unico garantisce le relazioni tra il privato, l'amministrazione comunale nelle sue varie articolazioni e competenze, compresa quella definita dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio, interagendo con i portali web delle medesime secondo i criteri di interoperabilità telematica di cui al comma 5.
- 3. Le comunicazioni al privato interessato sono trasmesse esclusivamente tramite lo Sportello Unico;** gli altri uffici comunali non possono trasmettere direttamente al richiedente eventuali nulla osta, pareri o atti comunque denominati relativi all'intervento in esame. **Le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, interessate al procedimento sono tenute a dare immediata comunicazione allo Sportello Unico delle denunce, domande, segnalazioni ed atti ad esse eventualmente presentati, nonché degli atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti comunque denominati da esse adottati, ancorché a contenuto negativo.**

CAPO I - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 9

Sportello unico

(segue)

4. Le istanze, segnalazioni e comunicazioni relative agli interventi edilizi di cui alla presente legge sono presentate allo Sportello Unico unicamente utilizzando la modulistica unificata predisposta in conformità agli accordi tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, sanciti in attuazione dell'articolo 24, comma 3, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90 (Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari), convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014 n. 114. Lo Sportello Unico rilascia ricevuta dell'avvenuta presentazione di istanze, segnalazioni o comunicazioni ricevute, ai sensi dell'art. 18-bis della legge 7 agosto 1990, n.241.

5. Lo Sportello Unico accetta le istanze, le dichiarazioni, le segnalazioni, le certificazioni, le comunicazioni, nonché i relativi elaborati tecnici o allegati, presentati dal privato interessato con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione ai competenti uffici comunali e alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006 n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modifiche.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 10

Classificazione del patrimonio edilizio esistente negli strumenti urbanistici

1. Le leggi regionali, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, definiscono i criteri secondo i quali gli strumenti urbanistici comunali, indipendentemente dalla ripartizione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, **individuano**:

a) il patrimonio edilizio esistente di particolare interesse storico-architettonico, comprendente anche immobili non assoggettati a provvedimenti di tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché edifici di recente realizzazione di elevata qualità architettonica, definendo per esso una disciplina urbanistico-edilizia ispirata a criteri di tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi edilizi e volta a garantire modalità di utilizzo o riuso compatibile degli organismi medesimi;

b) il patrimonio edilizio esistente di interesse storico-testimoniale, non suscettibile di interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, definendo per esso una disciplina urbanistico-edilizia ispirata a criteri di salvaguardia dei caratteri morfo-tipologici significativi, di adeguamento funzionale e di riqualificazione, anche differenziata in ragione di diverse tipologie e casistiche eventualmente individuate;

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 10

Classificazione del patrimonio edilizio esistente negli strumenti urbanistici

(segue)

c) il patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico, architettonico o testimoniale, suscettibile di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, anche nel quadro di processi di rigenerazione urbana volti a promuovere la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee, o la riorganizzazione funzionale di tessuti edilizi disorganici o incompiuti, ovvero ricadenti in ambiti caratterizzati da rischio idrogeologico;

2. L'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, ove necessario, è effettuato entro i termini stabiliti dalla legge regionale ai sensi del comma 1.

Nota - L'articolo punta a qualificare la strumentazione urbanistica comunale - andando oltre il tradizionale zoning - attraverso una macro-suddivisione del patrimonio edilizio in immobili suscettibili di particolare tutela, immobili suscettibili di riuso e adeguamento funzionale (ma non di demolizione) e immobili suscettibili di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica, anche al fine di favorire per questi ultimi processi di rigenerazione urbana.

Quanto indicato al comma 2 consentirà a ciascuna regione di valutare la tempistica più idonea per l'adeguamento della strumentazione comunale, alla luce della situazione locale.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 11

Definizione degli interventi urbanistico-edilizi

1. Costituiscono **interventi di trasformazione del territorio**, sia urbanistico-edilizi che infrastrutturali, quelli che comportano una modificazione permanente di suolo ineditato:

a) gli interventi di nuova costruzione ossia la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi in genere a carattere permanente, con specifica ed autonoma configurazione, sia fuori terra che interrati, anche ove posti in essere in lotti già parzialmente edificati;

b) altri manufatti e interventi relativi a urbanizzazioni, infrastrutture, impianti, installazioni e sistemazioni a carattere permanente, quali:

b.1) la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 3;

b.2) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

b.3) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 12, comma 1, lettera g);

b.4) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, ovvero di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

b.5) la realizzazione o la modifica di manufatti pertinenziali o accessori che dia luogo a consistenze edilizie con caratteristiche eccedenti le fattispecie di cui al comma 4, lettera a).

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 11

Definizione degli interventi urbanistico-edilizi

(segue)

2. Costituiscono interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente:

a) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ossia quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, o assetto insediativo consolidato, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, infrastrutturali ed impiantistici, anche comportanti modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e delle opere di urbanizzazione in genere, che diano luogo ad un diverso tessuto urbanistico-edilizio o assetto insediativo;

b) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione non fedele di edifici esistenti, anche con contestuale incremento di volumetria, e con diversa sagoma, articolazione, destinazione d'uso o collocazione nell'area di intervento. Gli interventi di sostituzione edilizia possono comprendere l'adeguamento funzionale delle opere di urbanizzazione ad essi correlate;

c) gli interventi di addizione volumetrica, intendendosi per tali gli ampliamenti degli edifici all'esterno della sagoma esistente realizzati in aderenza o sopraelevazione. Tali addizioni costituiscono integrazioni dimensionali dell'edificio preesistente e pertanto non possono dar luogo a nuovi edifici o manufatti con specifica e autonoma configurazione.

d) gli interventi di ricostruzione, intendendosi per tali il ripristino parziale o totale di fabbricati andati totalmente o parzialmente distrutti, per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali, o demoliti per comprovate esigenze di interesse pubblico, dei quali sia possibile accertare la preesistente consistenza e configurazione.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 11

Definizione degli interventi urbanistico-edilizi

(segue)

3. Costituiscono interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, ovvero gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad organismi edilizi in tutto o in parte diversi da quelli preesistenti. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi della costruzione, le modifiche, anche sistematiche, ai prospetti degli edifici, il mutamento, anche urbanisticamente rilevante, della destinazione d'uso, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi, le opere edilizie funzionali all'inserimento di nuovi impianti tecnologici o alla sostituzione di quelli esistenti, nonché le eventuali modeste modifiche di sagoma e aumenti della volumetria complessiva necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, ovvero finalizzati ad adeguamenti igienico sanitari, energetici e funzionali dell'organismo edilizio, anche per abbattimento delle barriere architettoniche, purché non configurabili come addizioni volumetriche ai sensi del comma 2, lettera c). Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime dell'organismo edilizio preesistente, fatte salve le modeste traslazioni di quest'ultima finalizzate al riposizionamento dell'edificio all'esterno di fasce di rispetto o di aree con vincoli di inedificabilità assoluta;

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 11

Definizione degli interventi urbanistico-edilizi

(segue)

b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ovvero quelli rivolti a conservare gli organismi edilizi e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi stessi, ne consentano forme di utilizzazione compatibili, anche mediante mutamento urbanisticamente rilevante delle destinazioni d'uso, purché compatibile con le finalità di tutela dei predetti elementi. Tali interventi possono comprendere il consolidamento, il ripristino e il rinnovo di elementi costitutivi della costruzione, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

c) gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle costruzioni in genere, nonché le opere edilizie correlate all'inserimento di nuovi impianti tecnologici ovvero alla sostituzione o all'integrazione sostanziale di quelli esistenti, sempre che dette opere e modifiche non alterino la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricomprese anche la realizzazione, la modifica e la traslazione delle partizioni interne delle unità immobiliari, **nonché le modifiche puntuali, non sistematiche, ai prospetti degli edifici**; sono altresì ricompresi gli interventi 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 e la sagoma degli edifici;

d) gli interventi di manutenzione ordinaria, ovvero le opere edilizie di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle costruzioni in genere, di coibentazione o impermeabilizzazione delle coperture, nonché le opere edilizie, diverse da quelle di cui alla lettera c), correlate ad interventi di integrazione, adeguamento o efficientamento degli impianti tecnologici esistenti.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 11

Definizione degli interventi urbanistico-edilizi

(segue)

4. Costituiscono opere e interventi minori, non incidenti sulla trasformazione del territorio, comunque subordinati a previo titolo abilitativo:

a) fatte salve le fattispecie costituenti attività edilizia libera di cui all'articolo 12, **la realizzazione o la modifica di manufatti pertinenziali o accessori di modeste dimensioni e di volumi tecnici** comunque non comportanti la realizzazione di una volumetria complessiva superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale di riferimento, nonché la demolizione e ricostruzione di manufatti di tale natura, anche con diversa configurazione e collocazione, nell'area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento, fermo restando il mantenimento della natura accessoria di detti manufatti;

b) **gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche** e all'adeguamento degli immobili, anche con soluzioni alternative, previste dall'articolo 7, comma 2, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, per le esigenze di una utenza allargata, **ove comportanti aumento delle volumetrie esistenti**, realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) **i mutamenti della destinazione d'uso di immobili o di loro parti eseguiti in assenza di opere edilizie, urbanisticamente rilevanti ai sensi dell'articolo 23;**

d) **le serre temporanee e i manufatti rurali di varia natura funzionali allo svolgimento dell'attività agricola**, realizzati con modalità costruttive reversibili e non comportanti la trasformazione permanente di suolo ineditato, nel rispetto delle disposizioni dettate dalle leggi regionali;

e) **le opere di rinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli;**

f) **le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali ad interventi di trasformazione del territorio;**

g) **le sistemazioni e occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali** che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 11

Definizione degli interventi urbanistico-edilizi

(segue)

5. Gli interventi di trasformazione e di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente di cui ai commi 2, lettere b), c), d), e 3, lettere a), b), c) ancorché diversamente denominati nelle disposizioni di settore, sono suscettibili di beneficiare delle agevolazioni e incentivazioni previste dalla legge.

Nota – il riordino delle tipologie di intervento edilizio contenuto nel presente articolo costituisce il cardine fondamentale di tutto il progetto di riforma della disciplina delle attività edilizie.

Di basilare importanza soprattutto:

a) la distinzione tra interventi comportanti la modifica (e il consumo) di suolo inedito (comma 1) e gli interventi che interessano il patrimonio edilizio esistente, e più in generale suolo già edificato o trasformato (commi 2 e 3);

b) la netta distinzione degli interventi di sostituzione edilizia (=demolizione/ricostruzione) e di addizione volumetrica dagli interventi di nuova costruzione (comma 1, lettera a);

c) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, la distinzione degli interventi di maggiore rilevanza, comportanti anche opere di integrale demolizione e ricostruzione, o di ampliamento volumetrico (comma 2), da quelli di semplice riuso, conservazione e/o manutenzione, non comportanti la demolizione dell'edificio preesistente (comma 3). Tale distinzione - unitamente alla ripartizione qualitativa del patrimonio edilizio di cui all'art. 10 - è di basilare importanza come riferimento per politiche efficaci e calibrate di rigenerazione urbana e di efficientamento funzionale ed energetico del patrimonio edilizio esistente. Essenziale soprattutto l'individuazione della categoria della sostituzione edilizia come tipologia edilizia a sé stante, distinta da altri interventi sul patrimonio edilizio esistente: questa innovazione risolve le rilevanti problematiche interpretative e applicative derivanti dalle modifiche introdotte negli ultimi anni nella definizione della categoria della ristrutturazione edilizia, alla quale sono attualmente indistintamente ricondotti sia interventi poco più che manutentivi che interventi di forte impatto, comportanti l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche contestuale ad ampliamenti volumetrici.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 12

Attività edilizia libera

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi comunali e delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ed in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di superamento delle barriere architettoniche, di quelle relative all'efficienza energetica, delle norme di tutela dal rischio idrogeologico e delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, i seguenti interventi, non incidenti sulla trasformazione del territorio, **sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:**

a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 11, comma 3, lettera d);

b) gli interventi privi di rilevanza strutturale volti all'eliminazione di barriere architettoniche, sensoriali e cognitive, che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) gli interventi edilizi finalizzati ad installazioni impiantistiche di modesta entità, quali pompe di calore aria aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw, depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc, microgeneratori eolici e pannelli solari, termici e fotovoltaici, posti a servizio di singoli edifici, limitatamente a quelli la cui installazione non comporta il rilascio di autorizzazione paesaggistica; tali opere edilizie possono essere anche finalizzate all'integrazione, adeguamento o efficientamento degli impianti tecnologici esistenti;

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 12

Attività edilizia libera

(segue)

d) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi;

e) i modesti interventi strettamente pertinenti all'esercizio delle attività agro silvo pastorali, quali: modellazioni e livellamenti del suolo; interventi su impianti idraulici agrari; realizzazione o manutenzione di muretti a secco; interventi di manutenzione della viabilità vicinale, poderale e forestale che non modifichino la struttura e le pavimentazioni dei tracciati; installazione di serre temporanee stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero, semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, delle quali sia prevista la completa rimozione al cessare dell'attività colturale stagionale;

f) gli interventi e le installazioni dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee o stagionali, e destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, ivi compresa l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico o di uso pubblico mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione, per manifestazioni, spettacoli, eventi, ovvero per attività economiche di varia natura quali esposizione e vendita di merci, attività di somministrazione di alimenti e bevande, attività turistico-ricettive, esercitate anche nell'ambito dell'attività agricola, e utilizzazioni consimili. La completa rimozione delle strutture e manufatti di cui trattasi deve avvenire entro un termine non superiore a centottanta giorni dalla data di installazione comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio;

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 12

Attività edilizia libera

(segue)

g) la collocazione, anche in via continuativa, di tende e unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, purché si tratti di manufatti che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive previste dalle normative regionali di settore, ove esistenti;

h) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nonché la sistemazione di spazi esterni per il gioco e il tempo libero, ivi comprese le aree ludiche senza fini di lucro, mediante installazione di strutture e manufatti facilmente reversibili, semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie;

i) la realizzazione di manufatti completamente interrati quali: intercapedini non accessibili se non per mere esigenze di ispezione; volumi tecnici e manufatti di modeste dimensioni, non suscettibili, neanche mediante successivi interventi di trasformazione, di consentire la permanenza di persone, né continuativa né saltuaria; serbatoi, cisterne di raccolta delle acque a fini irrigui;

l) i mutamenti della destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie, ai sensi dell'articolo 24, previa comunicazione di avvio della nuova attività all'amministrazione comunale;

m) ogni altro intervento minore avente rilevanza edilizia, equiparabile per entità e caratteristiche intrinseche alle fattispecie elencate nel presente comma, fermo restando quanto specificato all'articolo 13 per le opere e manufatti privi di rilevanza edilizia.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 12

Attività edilizia libera

(segue)

2. Per gli interventi costituenti attività edilizia libera non è dovuta alcuna comunicazione allo Sportello Unico, fatta eccezione per le fattispecie di cui alle lettere f) e l) del comma 1, per le quali è dovuta la comunicazione relativa alla data di installazione o di avvio, in difetto della quale è applicata una sanzione amministrativa pecuniaria pari a 500 euro. Nei casi previsti dalle vigenti disposizioni l'interessato è tenuto comunque a provvedere alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

3. Le Regioni possono estendere la disciplina di cui al presente articolo ad ulteriori interventi edilizi minori, diversi da quelli di cui all'articolo 11, comma 4.

4. Nell'ambito delle attività di vigilanza di cui al Capo V del presente Titolo II il Comune può provvedere all'effettuazione dei controlli sugli interventi di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni eventualmente dettate dalle leggi regionali.

Nota - Sono recepite alle lettere f) e g) del comma 1 le modifiche introdotte dalla legge 120/2020, di conversione del c.d. 'Decreto Semplificazione'. A seguito delle parziali innovazioni introdotte con il presente articolo alla disciplina dell'attività edilizia libera si renderà inoltre necessario aggiornare il "Glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222" approvato con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 2 marzo 2018.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 13

Opere e manufatti privi di rilevanza edilizia

1. Nel rispetto dei principi e dei criteri desumibili dalla disciplina della presente legge, **le Regioni possono definire elencazioni esemplificative di opere, manufatti e installazioni impiantistiche, diversi da quelli costituenti attività edilizia libera di cui all'articolo 12**, che per le loro caratteristiche intrinseche di irrilevanza sugli assetti del territorio, in ragione dell'assenza di opere edilizie, o della precarietà costruttiva, della facile amovibilità, ovvero in virtù delle esigue dimensioni, o della limitata durata di installazione, sono da ritenersi privi di rilevanza urbanistico edilizia.

2. La realizzazione o installazione delle opere e manufatti di cui al comma 1 non è soggetta ai regimi amministrativi, ai provvedimenti sanzionatori e alle disposizioni in genere di cui alla presente legge, fatto salvo comunque il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, l'ottenimento degli eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore, nonché l'osservanza delle eventuali specifiche limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 14

Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire, in quanto incidenti in misura rilevante sulla trasformazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente:

a) gli interventi di nuova costruzione e di trasformazione permanente del suolo ineditato, come definiti dall'articolo 11, comma 1;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'articolo 11, comma 2, lettera a).

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 16

Competenza al rilascio del permesso di costruire, efficacia temporale e decadenza del permesso

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, **tramite lo Sportello Unico**.
2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo o, qualora sia stata indetta la conferenza di servizi, dalla comunicazione della determinazione motivata di conclusione del procedimento; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare quattro anni dalla medesima data. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, **in prossimità delle relative scadenze, l'avente titolo comunichi l'intenzione di avvalersi di una proroga, per un periodo di tempo comunque non superiore ad un anno per l'inizio dei lavori, e a tre anni, decorrenti dalla data di scadenza del permesso, per la loro ultimazione**. La proroga assume efficacia solo nel caso in cui le opere da realizzare non risultino in contrasto, al momento della comunicazione, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. Sono fatte salve al riguardo diverse disposizioni dettate dalle leggi regionali. La realizzazione della parte dell'intervento eventualmente non ultimata entro il termine di efficacia del permesso, ancorché prorogato, è subordinata, in ragione della natura e consistenza delle opere residue, ad un nuovo titolo abilitativo.
3. Resta fermo che l'avvio della realizzazione delle opere strutturali è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.
4. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, il termine di validità del permesso di costruire può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
5. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro i termini di cui al comma 2, comprensivi delle eventuali proroghe.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 17

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dall'avente titolo, è presentata allo **Sportello Unico con modalità telematica, attraverso l'utilizzo della modulistica edilizia unificata**, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, e dagli elaborati progettuali richiesti. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista generale dell'opera, che assevera la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti ed alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 15, comma 1. **La domanda per il rilascio del permesso non comprende il progetto delle dotazioni impiantistiche.** Al momento della presentazione della domanda è comunque rilasciata in via telematica una ricevuta ai sensi di quanto disposto dall'articolo 18-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241.

2. Entro cinque giorni lavorativi dalla presentazione della domanda è comunicato al richiedente, con modalità telematica, tramite lo Sportello Unico, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 17

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

(segue)

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto. Salva diversa previsione delle leggi regionali, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed oltre al titolo edilizio si renda necessaria l'acquisizione di pareri e atti di assenso di amministrazioni ed Enti diversi dal Comune, inclusi gestori di beni e servizi pubblici, che l'avente titolo non abbia ritenuto opportuno acquisire preventivamente ed allegare all'istanza di permesso, il responsabile del procedimento, mediante lo Sportello Unico, indice la conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, in modalità semplificata. Al fine di consentire di rispettare il termine finale di conclusione della fase istruttoria, le amministrazioni coinvolte devono rendere le proprie determinazioni entro i termini perentori sanciti dalla legge 7 agosto 1990, n. 241.

4. Il responsabile del procedimento può comunque optare per il ricorso alla conferenza di servizi di cui al comma 3, per l'acquisizione dei pareri ed atti d'assenso eventualmente non allegati all'istanza di permesso di costruire, anche nei limitati casi in cui la legge regionale non preveda l'obbligo di indizione della medesima. Diversamente, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della domanda, avvia l'iter di acquisizione dei pareri ed atti di assenso eventualmente necessari, con effetto sospensivo del termine di cui al comma 3.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 17

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

(segue)

5. Nei casi in cui non sia indetta la conferenza di servizi, il responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda:

a) ove sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni e procedendo anche, ove necessario, alla convocazione dell'interessato. Quest'ultimo, in caso di adesione alla richiesta di modifica, è tenuto ad integrare la documentazione entro i trenta giorni successivi alla richiesta. La richiesta determina, fino al relativo esito, la sospensione del decorso del termine di sessanta giorni di cui al comma 3;

b) ove ai fini del rilascio del permesso di costruire risulti indispensabile la produzione di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, o che questa non possa acquisire autonomamente, provvede ad inoltrare all'interessato una motivata richiesta di integrazioni, che può essere formulata una sola volta. In tal caso, il termine di sessanta giorni di cui al comma 3 risulta interrotto e ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. I termini temporali di cui ai commi 3 e 4 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento, da comunicarsi con modalità telematica entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, anche sulla base di criteri eventualmente dettati dal dirigente o responsabile dell'ufficio.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 17

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

(segue)

7. Il provvedimento finale, comunicato all'interessato mediante lo Sportello Unico, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio entro il termine di quindici giorni dalla proposta del responsabile del procedimento di cui al comma 3. Qualora sia stata indetta la conferenza di servizi, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, adottata nei termini di cui all'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990 n. 241, costituisce ad ogni effetto titolo per la realizzazione dell'intervento. In caso di valutazione negativa dell'istanza il dirigente o il responsabile dell'ufficio, entro il medesimo termine di quindici giorni, comunica all'interessato, mediante lo Sportello Unico, i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10 bis della medesima legge 7 agosto 1990, n. 241. Le integrazioni documentali eventualmente pervenute a seguito dell'inoltro della comunicazione comportano la sospensione del termine finale di conclusione del procedimento.

8. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia mediante pubblicazione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 17

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

(segue)

9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio assenso. Nei casi in cui sussistano vincoli che condizionano la realizzazione dell'intervento, tra cui in particolare quelli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, il silenzio assenso si forma solo in presenza dei relativi atti di assenso, fatto salvo quanto previsto dall'istituto della conferenza di servizi. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, il dirigente o il responsabile dell'ufficio rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale in esame o comunque di atti o fatti aventi effetti sospensivi o interruttivi del procedimento, o di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

10. Il titolo abilitativo formatosi per decorrenza dei termini può essere annullato d'ufficio secondo quanto previsto dall'art. 21 nonies della legge n. 241 del 1990.

11. Ultimato l'intervento, il direttore dei lavori o altro tecnico abilitato presenta allo Sportello Unico la comunicazione di ultimazione dei lavori attestando la conformità delle opere realizzate al progetto allegato al permesso di costruire, l'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ove necessaria, l'avvenuta realizzazione a norma di legge delle dotazioni impiantistiche. In caso di varianti in corso d'opera si applicano le disposizioni di cui all'articolo 22.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 17

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

(segue)

12. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di conformità del progetto alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia, è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

13. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e snellimento procedimentale.

Nota - Sono recepite al comma 9 le modifiche introdotte dalla legge 120/2020, di conversione del c.d. 'Decreto Semplificazione'

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 20

Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, **tutti gli interventi edilizi non costituenti attività edilizia libera ai sensi dell'articolo 12, né espressamente subordinati a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 14.**

2. La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico artistica, paesaggistica, ambientale o dell'assetto idrogeologico, o ad altri vincoli di qualsivoglia natura, è subordinata al preventivo rilascio del relativo parere, nulla osta, o atto di assenso comunque denominato richiesto dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 21

Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività

1. La segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) è presentata dal proprietario dell'immobile o da chi ne abbia titolo allo Sportello Unico, accompagnata dal nominativo del direttore dei lavori, dagli opportuni elaborati progettuali e da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri, ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice penale, la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, l'assenza di contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, il rispetto di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di tutela dal rischio idrogeologico, di quelle relative all'efficienza energetica e all'abbattimento delle barriere architettoniche. La SCIA non comprende il progetto delle dotazioni impiantistiche. Il nominativo dell'impresa esecutrice, ove non indicato all'atto di presentazione della SCIA, è comunicato prima dell'effettivo inizio dei lavori. La SCIA è presentata in modalità telematica, facendo ricorso alla modulistica edilizia unificata.

2. La presentazione della SCIA abilita all'immediato inizio dei lavori, fatta eccezione per gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 11, comma 2, lettere b), c) e d), nonché per quelli di demolizione con fedele ricostruzione previsti al comma 3, lettera a), e quelli di demolizione di cui al comma 4, lettera f), per i quali i lavori possono essere iniziati non prima di trenta giorni dalla presentazione della SCIA. Resta fermo che l'avvio della realizzazione delle opere strutturali, ove previste, è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 21

Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività

(segue)

3. La SCIA ha una durata di efficacia massima pari a tre anni decorrenti dalla data di presentazione. L'avente titolo, mediante semplice comunicazione, da inoltrarsi in prossimità della scadenza triennale, ha la facoltà di avvalersi di una proroga fino ad un massimo di ulteriori tre anni, sempre che le opere da realizzare non risultino in contrasto, al momento della comunicazione, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. Sono fatte salve al riguardo diverse disposizioni dettate dalle leggi regionali. La realizzazione della parte dell'intervento eventualmente non ultimata entro il termine di efficacia della SCIA, ancorché prorogato, è subordinata a nuova segnalazione certificata.

4. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati, salve le eventuali verifiche successive da parte degli organi e delle amministrazioni competenti.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 21

Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività

(segue)

5. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione, di cui al comma 4:

a) qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via didelega, alla stessa amministrazione comunale, i termini temporali per l'inizio lavori specificati al comma 2 decorrono dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la SCIA è priva di effetti;

b) salva diversa previsione delle leggi regionali, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed oltre al titolo edilizio si renda necessaria l'acquisizione di pareri e atti di assenso di amministrazioni ed Enti diversi dal Comune, inclusi gestori di beni e servizi pubblici, che l'avente titolo non abbia ritenuto opportuno acquisire preventivamente ed allegare alla SCIA, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, mediante lo Sportello Unico, indice la conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, in modalità semplificata. I termini temporali per l'inizio lavori specificati al comma 2 decorrono dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la SCIA è priva di effetti.

6. Ove sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite per l'efficacia della SCIA, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, entro trenta giorni dalla presentazione, notifica all'interessato, mediante lo Sportello Unico, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento oppure, secondo i casi, il divieto di prosecuzione degli interventi e l'ordine di ripristino delle parti eventualmente poste in essere. In caso di falsa attestazione del professionista abilitato, il Comune informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà dell'interessato di ripresentare la SCIA con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 21

Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività

(segue)

7. Fuori dei casi di cui al comma 6:

a) ove siano riscontrati profili di non conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente che non incidano sulla totalità del progetto e che siano superabili mediante la modifica conformativa del medesimo, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, entro trenta giorni dalla presentazione, notifica all'interessato, mediante lo Sportello Unico, l'ordine di predisporre apposita variazione progettuale, assegnando allo scopo un congruo termine, comunque non superiore a sessanta giorni. Nei casi di SCIA che consenta l'immediato inizio dei lavori ai sensi del comma 2 dispone contestualmente la sospensione dei lavori per le parti interessate dalla conformazione del progetto. Decorso inutilmente tale termine, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale adotta i provvedimenti di cui al comma 6 nei confronti della parte dell'intervento oggetto del predetto provvedimento di conformazione o sospensione;

b) ove, pur in presenza di un progetto conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, siano riscontrate incongruità di natura formale negli elaborati di corredo alla SCIA, o la parziale incompletezza dei medesimi, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, entro trenta giorni dalla presentazione, invita l'interessato, mediante lo Sportello Unico, a regolarizzare la documentazione, assegnando allo scopo un congruo termine, comunque non superiore a trenta giorni. La mancata regolarizzazione della documentazione entro il termine assegnato comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria di euro 500,00.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 21

Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività

(segue)

- 8.** Decorso il termine di trenta giorni dalla presentazione della SCIA, o dal termine assegnato per la conformazione della segnalazione ai sensi del comma 7, lettera a), l'adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori da parte del Comune è subordinata alle condizioni di cui all'articolo 21 nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241.
- 9.** In caso di SCIA presentata in corso di esecuzione degli interventi, prima delle contestazioni di cui all'articolo 34, le sanzioni previste dal Capo VII in ragione delle diverse tipologie di intervento sono applicate nella misura minima.
- 10.** La sussistenza del titolo è provata con la copia del documento, anche in formato digitale, da cui risulti la data di ricevimento della SCIA da parte dello Sportello Unico, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
- 11.** Ultimato l'intervento, il direttore dei lavori o altro tecnico abilitato presenta allo Sportello Unico la comunicazione di ultimazione dei lavori attestando la conformità delle opere realizzate al progetto allegato alla SCIA, l'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, salvo dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento, l'avvenuta realizzazione a norma di legge delle dotazioni impiantistiche. In caso di varianti in corso d'opera si applicano le disposizioni di cui all'articolo 22.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 21

Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività

(segue)

12. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di conformità del progetto alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia, è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

13. Le SCIA con inizio lavori decorrente dopo trenta giorni effettivi, di cui al comma 2, sono soggette a controllo obbligatorio. Le SCIA con inizio immediato dei lavori sono soggette a controllo a campione, secondo le disposizioni dettate dalle leggi regionali.

14. Il contributo di costruzione per gli interventi soggetti a SCIA è determinato nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo III del presente Titolo.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 24

Mutamenti della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

1. I mutamenti della destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie:

- a) sono soggetti a SCIA se urbanisticamente rilevanti ai sensi dell'articolo 23;**
- b) costituiscono attività libera negli altri casi, fermo restando quanto disposto dall'articolo 12, comma 2.**

2. Ai fini del comma 1 si intendono eseguiti in assenza di opere edilizie anche mutamenti della destinazione d'uso accompagnati da interventi edilizi di mera finitura, non eccedenti la manutenzione ordinaria, nonché da adeguamenti impiantistici o igienico sanitari, nella misura strettamente necessaria per la certificazione di agibilità dell'unità immobiliare.

3. I criteri generali che regolano l'onerosità degli interventi edilizi, di cui all'articolo 26, si applicano anche ai mutamenti della destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie. Nell'ambito dell'articolazione delle categorie funzionali effettuata dalle Regioni ai sensi dell'articolo 23, comma 3, per il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale non è previsto il pagamento del contributo di costruzione. Le tabelle regionali di cui all'articolo 27, comma 4, si conformano alle disposizioni di cui al presente comma.

CAPO II – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI

Art. 24

Mutamenti della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

(segue)

4. In caso di utilizzo di unità immobiliari per usi difforni dalle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico, ancorché posti in essere in assenza di opere edilizie, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale ordina la cessazione dell'uso difforme ed il ripristino della destinazione d'uso legittimamente preesistente entro il congruo termine indicato nel provvedimento medesimo, comunque non superiore a 180 giorni. L'eventuale inottemperanza all'ordine impartito dal Comune comporta l'applicazione di sanzioni amministrative pecuniarie ai sensi della legge 24 novembre 1981, n. 689, nella misura stabilita dalle leggi regionali o, in mancanza, dal regolamento edilizio comunale, e comunque con un importo minimo non inferiore ad euro 1.000. Le Regioni possono stabilire che dette sanzioni siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza.

5. Al fine di favorire processi di rigenerazione urbana negli specifici ambiti previsti dagli strumenti urbanistici comunali, le leggi regionali possono disporre la liberalizzazione anche dei mutamenti della destinazione d'uso di cui al comma 1, lettera a).

CAPO III - ONEROSITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art 26

Onerosità degli interventi edilizi e dei mutamenti della destinazione d'uso. Criteri generali

1. L'onerosità degli interventi urbanistico edilizi è correlata agli incrementi del carico urbanistico derivanti dalle trasformazioni incidenti sugli assetti territoriali o urbanistici, indipendentemente dalla tipologia di titolo abilitativo ed anche in assenza di opere edilizie.

2. Ai sensi del comma 1, comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, le trasformazioni che determinano effetti quali:

a) incremento della superficie o del volume edificabile, a seconda dei parametri di edificabilità utilizzati dagli strumenti urbanistici;

b) mutamento della destinazione d'uso verso categorie funzionali o destinazioni d'uso di maggiore impatto sulle dotazioni territoriali di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) incremento della superficie di vendita delle strutture commerciali o incremento della superficie di somministrazione dei pubblici esercizi.

3. Il calcolo del contributo di cui all'articolo 27 è effettuato con esclusivo riferimento agli immobili, o parti di essi, interessati dall'intervento edilizio, o dal mutamento della destinazione d'uso, comportante incremento del carico urbanistico.

4. Le Regioni possono dettare disposizioni di dettaglio per l'individuazione delle diverse fattispecie di interventi edilizi e mutamenti della destinazione d'uso che determinano incrementi del carico urbanistico.

CAPO III - ONEROSITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 30

Agevolazioni per gli interventi di rigenerazione e per gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente

1. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, ed in generale la ristrutturazione, il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

2. Le Regioni possono prevedere ulteriori riduzioni del contributo di costruzione per interventi di miglioramento o adeguamento sismico o per il raggiungimento di specifici livelli di prestazione energetica e ambientale, come definiti nel Titolo IV della presente legge.

3. Le Regioni possono disporre riduzioni del contributo straordinario di cui all'articolo 27, comma 4, lettera d), ove si tratti di deroghe o varianti agli strumenti urbanistici riferite al territorio urbanizzato e finalizzate a determinare processi di rigenerazione, o interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, ovvero riferite a porzioni di territorio nelle quali si rendano necessari interventi di bonifica e recupero ambientale. In assenza di disposizioni regionali la riduzione del contributo straordinario può essere motivatamente disposta dal Comune contestualmente all'adozione della variante urbanistica.

Nota - Sono recepite al comma 1 le modifiche introdotte dalla legge 120/2020, di conversione del c.d. 'Decreto Semplificazione'

SCHEMA DI SINTESI

ARTICOLO 9

SPORTELLO UNICO

IN EVIDENZA

- funzioni
- modalità di relazione tra privati e PA
- comunicazione in via telematica e modulistica

LA RATIO

Gestione totale del procedimento autorizzativo.

ARTICOLO 10

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI

IN EVIDENZA

- di particolare interesse storico-architettonico
- di interesse storico-testimoniale
- privo di interesse storico, architettonico o testimoniale

LA RATIO

Superamento del tradizionale zoning.

ARTICOLO 11

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI

IN EVIDENZA

- di trasformazione del territorio
- di trasformazione del patrimonio edilizio esistente
- di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente
- opere e interventi
- tipologia degli interventi minori

LA RATIO

Il riordino delle tipologie di intervento edilizio è il cardine dell'intero progetto di riforma.

ARTICOLO 12

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

IN EVIDENZA

- relativi a pertinenze
- eliminazione di barriere architettoniche
- manufatti rurali temporanei
- opere di rinterro e scavo

LA RATIO

Opere e interventi minori, non incidenti sulla trasformazione del territorio senza alcun titolo abilitativo.

SCHEMA DI SINTESI

ARTICOLO 13

OPERE E MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA

IN EVIDENZA

- elencazioni semplificative in carico alle Regioni per interventi di edilizia libera diversi da quelli di cui all'art. 12
- mancata assoggettabilità a regimi amministrativi / provvedimenti sanzionatori, fatto salvo il rispetto di indicazioni in essere (Codice dei beni culturali e del paesaggio, nulla osta, regolamenti comunali)

LA RATIO

Opere e interventi privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

ARTICOLO 14

INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

IN EVIDENZA

- di nuova costruzione e trasformazione permanente del suolo inedito
- di ristrutturazione urbanistica

LA RATIO

Sono soggetti a permesso di costruire solo quegli interventi che incidono in misura rilevante sulla trasformazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente.

ARTICOLO 16

COMPETENZA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO

IN EVIDENZA

- erogazione tramite Sportello Unico
- termini di avvio e fine lavori
- eventuale richiesta di proroghe

LA RATIO

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti, il termine di validità del permesso di costruire può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

ARTICOLO 17

PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

IN EVIDENZA

- presentazione telematica allo Sportello Unico
- modulistica edilizia unificata
- no alla presentazione contestuale del progetto delle dotazioni impiantistiche
- silenzio-assenso

LA RATIO

Il silenzio-assenso recepisce le modifiche introdotte dal decreto "Semplificazioni".

SCHEMA DI SINTESI

ARTICOLO 20

INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALE E CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

IN EVIDENZA

- ▶ quanto non compreso negli art. 12 (edilizia libera) e 14 (subordinati a permesso di costruire)

LA RATIO

Tutto quanto non compreso nel permesso di costruire.

ARTICOLO 21

DISCIPLINA DELLA SEGNALE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

IN EVIDENZA

- ▶ abilitazione immediata all'inizio dei lavori (salvo eccezioni)
- ▶ controlli obbligatori con inizio lavori decorrente dopo 30 giorni effettivi
- ▶ controlli a campione con inizio immediato lavori

LA RATIO

Sussistenza di eccezioni all'abilitazione immediata dei lavori: cfr. art. 11, commi 2/3/4.

ARTICOLO 24

MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI OPERE EDILIZIE

IN EVIDENZA

- ▶ urbanisticamente rilevanti (soggette a SCIA)
- ▶ tutti gli altri interventi in edilizia libera
- ▶ sono comprese le opere di mera finitura e gli adeguamenti impiantistici o igienico-sanitari
- ▶ criteri di onerosità, come art. 26

LA RATIO

Per favorire processi di rigenerazione urbana, le leggi regionali possono liberalizzare gli interventi di cui al comma 1.

ARTICOLO 26

ONEROSITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO. CRITERI GENERALI

IN EVIDENZA

- ▶ correlazione onerosità / incrementi carico urbanistico
- ▶ incremento della superficie o del volume edificabile, in base a parametri di edificabilità
 - mutamento della destinazione d'uso
 - incremento della superficie di vendita/somministrazione pubblici esercizi

LA RATIO

L'onerosità è correlata agli incrementi del carico urbanistico derivanti dalle trasformazioni incidenti sugli assetti territoriali o urbanistici, indipendentemente dalla tipologia di titolo abilitativo e in assenza di opere edilizie.

SCHEMA DI SINTESI

ARTICOLO 30

AGEVOLAZIONI PER GLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE E PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO E RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

IN EVIDENZA

- riduzione del contributo di costruzione in misura non inferiore al 20% delle tabelle parametriche regionali
- ulteriori riduzioni dei contributi in capo alle Regioni (costruzioni/straordinari)

LA RATIO

Agevolazioni per interventi di rigenerazione, decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo; ristrutturazione, recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

WEBINAR

15 febbraio 2021

GRAZIE PER L'ATTENZIONE