



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

WEBINAR

15 febbraio 2021

SESSIONE 2

I PROCEDIMENTI EDILIZI DOPO IL DECRETO SEMPLIFICAZIONI

DISPOSIZIONI IN MATERIA EDILIZIA INTRODOTTE
DALL'ART. 10 DEL D.L. N. 76/2020 CONVERTITO
CON MODIFICHE DALLA L. N. 120 DEL 11/09/2020

INTERVENTO

Bernardino Romiti

Consigliere Nazionale CNGeGL

I PROCEDIMENTI EDILIZI DOPO IL DECRETO SEMPLIFICAZIONI

PREMESSA METODOLOGICA

Si è ritenuto di seguire l'ordine cronologico dei contenuti dell'art. 10 del D.L. n. 76/2020, convertito con Legge n. 120 del 11/09/2020, per semplificare il collegamento e la lettura delle modifiche introdotte al T.U. n. 380/2001.

ART. 10 COMMA 1 LETT. A)

SOSTITUISCE IL COMMA 1 TER DELL'ART. 2 BIS DEL D.P.R. N. 380/2001

~~1-ter. In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purchè sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.~~



La nuova formulazione prevede che, negli interventi di demolizione e ricostruzione, possano essere mantenute le distanze preesistenti nei seguenti casi:

« 1-ter. , **(1) In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici** anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, **(2) la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.** Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati **(2) anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.** **(3)** Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.»

ART. 10 COMMA 1 LETT. A)

SOSTITUISCE IL COMMA 1 TER DELL'ART. 2 BIS DEL D.P.R. N. 380/2001



- (1) L'introduzione **“Ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione”** porta a ritenere che la norma è applicabile in tutti i casi di ristrutturazione edilizia;
- (2) **«[...] i limiti»:** questo concetto sembrerebbe l'unico parametro da rispettare, sebbene sorga un dubbio nei casi di **«[...] ampliamenti fuori sagoma [...] e superamento dell'altezza massima del fabbricato demolito»**, per i quali potrebbe esserci una doppia interpretazione: il rispetto delle norme prescritte dal Codice civile e da quelle edilizie (PRG);
- (3) **«Nelle zone omogenee A [...]»:** l'esclusione della possibilità di intervento del privato può rappresentare una forte limitazione alla rigenerazione urbana.

ART. 10 COMMA 1 LETT. B)

MODIFICA L'ART. 3 COMMA 1 LETT. B DEL D.P.R. N. 380/2001.



La norma ha eliminato, con riferimento alla manutenzione straordinaria, la prescrizione “e non comportino modifiche delle destinazioni di uso”, **subordinandone la realizzazione** alla condizione “**e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incrementi di carico urbanistico**”.

Con la nuova formulazione sono consentiti:

- **il mutamento di destinazione d'uso** (utilizzo) all'interno della stessa categoria funzionale tra quelle di cui all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001;
- **il cambio di destinazione d'uso** ad un'altra categoria funzionale se la nuova destinazione non comporta incremento di carico urbanistico, cioè necessita di maggiori dotazioni di aree a servizi (standard urbanistici), concetto valido **anche a parità di carico urbanistico** (es. da commerciale a direzionale, categorie funzionali diverse ma con identici standard urbanistici, come prescritti dall'art. 5 c. 2 del D.M. 1444/68).



Sarebbe opportuna una modifica all' art. 23 ter del T.U.E. per rendere coerenti le due norme:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale **e direzionale**;
- d) rurale.

ART. 10 COMMA 1 LETT. B)

MODIFICA L'ART. 3 COMMA 1 LETT. B DEL D.P.R. N. 380/2001.



La modifica ha aggiunto che, nella manutenzione straordinaria, sono comprese anche le modifiche dei prospetti preordinate a conseguire o mantenere l'agibilità dell'edificio o l'accesso al medesimo:

«Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria **sono comprese anche le modifiche ai prospetti** degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, **che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.**»

La modifica, quindi, può essere eseguita:

- senza pregiudizio del decoro architettonico;
- in conformità allo strumento urbanistico;
- a condizione che non si tratti di immobile soggetto a D. Lgs. n. 42/2004 (questo inciso va collegato ai disposti degli allegati A e B del D.P.R. n. 31/2017; punti A2 e B2).

ART. 10 COMMA 1 LETT. B)

MODIFICA L'ART. 3 COMMA 1 LETT. B DEL D.P.R. N. 380/2001.

Gli interventi sono soggetti a SCIA, eseguibili ai sensi dell'art. 22 comma 1 lett. a), modificato dall'art. 10 in oggetto; in quanto l'art. 6 bis (interventi soggetti a CILA) esclude gli interventi riconducibili a quelli dell' art. 6 (interventi di edilizia libera), art. 10 (interventi subordinati a P.d.C.) e art. 22 (interventi eseguibili con S.C.I.A.), così come ora modificato:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio **o i prospetti**;

 Una puntualizzazione personale, forse superflua, con riferimento agli immobili ubicati in zona disciplinata dal D. Lgs. n. 42/2004 l'intervento non è vietato, è solo soggetto all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 D. Lgs. n. 42/2004.

ART. 10 COMMA 1 LETT. B) AL PUNTO N. 2

INTERVIENE SULL'ART. 3 COMMA 1 LETT. D, SOSTITUENDO IL PERIODO 3°) E 4°) DEL D.P.R. N. 380/2001.

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti [...] organismi edilizi [...] ed impianti.

~~Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;~~

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

ART. 10 COMMA 1 LETT. B) AL PUNTO N. 2

INTERVIENE SULL'ART. 3 COMMA 1 LETT. D, SOSTITUENDO IL PERIODO 3°) E 4°) DEL D.P.R. N. 380/2001.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;



Vengono confermati i contenuti dell'art. 2 bis per la demolizione e ricostruzione con la puntualizzazione che - nelle zone soggette a tutela dal D. Lgs. 42/2004 e nelle zone omogenee A, e ad essa assimilabili ecc. - oltre a tutti i necessari nulla osta e limiti imposti da normative sovracomunali, si ha ristrutturazione edilizia solo rispettando i requisiti fisici preesistenti del fabbricato e cioè sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planovolumetriche e tipologiche.

ART. 10 COMMA 1 LETT. B) AL PUNTO N. 2

INTERVIENE SULL'ART. 3 COMMA 1 LETT. D, SOSTITUENDO IL PERIODO 3°) E 4°) DEL D.P.R. N. 380/2001.

d) "interventi di ristrutturazione edilizia"

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di [...]. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, [...] accertarne la preesistente consistenza. **Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria, salvo che l'intervento proposto non sia migliorativo sia come qualità architettonica che come inserimento nell'ambiente circostante;**

ART. 10 COMMA 1 LETT. B) AL PUNTO N. 2

INTERVIENE SULL'ART. 3 COMMA 1 LETT. D, SOSTITUENDO IL PERIODO 3°) E 4°) DEL D.P.R. N. 380/2001.



Le limitazioni imposte agli interventi di demolizione e ricostruzione di immobili da realizzare nelle aree tutelate ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, sono, spesso, la genesi di una approssimata e non puntuale ricognizione dello stato dei luoghi; escludendo da questa considerazione le zone omogenee A e quelle ad essa assimilabili, per le quali sono d'obbligo analisi e valutazioni distinte per ovvi motivi, i contenuti del novellato art. 3 comma 1 lett. d sanciscono, di fatto, che tutto il patrimonio edilizio esistente nelle aree tutelate è conforme alle norme di tutela, ben si inserisce nel paesaggio e nel contesto tutelato, rispetta le visuali e panorami.

In sostanza è tutto «bello», **cosa che sappiamo non corrispondere alla realtà.**

Infatti, il patrimonio edilizio esistente in dette aree vincolate ha una fisicità diversificata, e dovrebbe essere censito e schedato da parte del MIBAC, in collaborazione con le amministrazioni locali e con i soggetti possessori; senza dubbio - in dette aree - una parte dell'esistente patrimonio edilizio è da tutelare in quanto rappresentativo dell'edilizia rurale, di una particolare tipologia edilizia o per storia, ma la parte restante è stato oggetto, negli anni successivi alla costruzione, di interventi edilizi che ne hanno alterato o distrutto quelle caratteristiche che li rendevano meritevoli di tutela e conservazione; altri versano in uno stato di conservazione scadente e non sono più recuperabili; infine non possiamo negare la presenza di quell'edilizia che è stata realizzata nel periodo post bellico, o legittimata da condoni edilizi e quindi priva di qualsiasi valenza storico/culturale/ambientale.

Aggiungere il periodo in rosso (**“salvo che l'intervento proposto non sia migliorativo sia come qualità architettonica che come inserimento nell'ambiente circostante”**) potrebbe consentire una effettiva e concreta forma di miglioramento e recupero ambientale di dette aree.

ART. 10 COMMA 1 LETT. B) AL PUNTO N. 2

INTERVIENE SULL'ART. 3 COMMA 1 LETT. D, SOSTITUENDO IL PERIODO 3°) E 4°) DEL D.P.R. N. 380/2001.

d) "interventi di ristrutturazione edilizia"

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia [...] gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, **per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico**. L'intervento può prevedere [...] omissis [...] urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre [...] di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, [...] omissis [...]. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative[...], a quelli ubicati nelle zone omogenee A [...] e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e [...] o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

ART. 10 COMMA 1 LETT. B) AL PUNTO N. 2

INTERVIENE SULL'ART. 3 COMMA 1 LETT. D, SOSTITUENDO IL PERIODO 3°) E 4°) DEL D.P.R. N. 380/2001.

 Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricomprese anche le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa per l'adeguamento antisismico e per l'efficientamento energetico, si ritiene, pertanto, di ricordare la deroga concessa all'obbligo del rispetto dell'altezza minima di mt 2,70 prescritta dal D.M. 05/07/1975 per gli alloggi abitativi, contenuta nel:

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO DECRETO 26 GIUGNO 2015

Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizioni delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici.

Allegato 1: criteri generali e requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici

Comma 2; paragrafo 2.3, punto 4: Negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti, o a riqualificazioni energetiche come definite all'articolo 2, comma 1, lettere 1-vicies ter), e 1-vicies quater), omissis [...] **nel caso di installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto e nel caso di intervento di isolamento all'interno, le altezze minime dei locali di abitazione previste al primo e secondo comma del decreto ministeriale 5 Luglio 1975, possono essere derogate, fino ad massimo di 10 centimetri.** Resta fermo che nei comuni montani al di sopra dei metri 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a metri 2,55 [...].

 Si ritiene che oggi, viste le norme legate ai «bonus antisismici e sull'efficientamento energetico», e considerate le opere da realizzare per ottenere i parametri prescritti, si possa proporre che la deroga per l'altezza sia elevata di ulteriori 10 centimetri.

ART. 10 COMMA 1 LETT. B) AL PUNTO N. 2

INTERVIENE SULL'ART. 3 COMMA 1 LETT. D, SOSTITUENDO IL PERIODO 3°) E 4°) DEL D.P.R. N. 380/2001.

d) "interventi di ristrutturazione edilizia"

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia [...] gli interventi di demolizione e ricostruzione di [...], prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le [...] antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi [...] omissis [...] demoliti, attraverso la [...] accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo [...] sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali [...] al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le [...], a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili [...] normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e [...] omissis [...] gli interventi di demolizione e ricostruzione [...] di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi [...] sagoma, prospetti, sedime [...] e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

segue

ART. 10 COMMA 1 LETT. B) AL PUNTO N. 2

INTERVIENE SULL'ART. 3 COMMA 1 LETT. D, SOSTITUENDO IL PERIODO 3°) E 4°) DEL D.P.R. N. 380/2001.

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione rilevante degli edifici esistenti, le innovazioni necessarie per l'efficientamento energetico, beneficiano di un bonus volumetrico:

D. Lgs. 3 Marzo 2011, n. 28; Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE.

Art. 12. MISURE DI SEMPLIFICAZIONE

I progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, **di un bonus volumetrico del 5 per cento**, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali, e fatte salve le aree individuate come zone A dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 Aprile 1968, n. 1444. I progetti medesimi non rientrano fra quelli sottoposti al parere consultivo della commissione edilizia eventualmente istituita dai Comuni ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.



Si ritiene che oggi, viste le norme legate ai «bonus sull'efficientamento energetico» e considerate le opere da realizzare per ottenere i parametri prescritti, si possa proporre che il bonus volumetrico sia elevato al 10%, cumulabile con le premialità già previste dalle L.R. sulla rigenerazione urbana e piano casa (in deroga se le L.R. non consentono la cumulabilità con altre premialità volumetriche).

ART. 10 COMMA 1 LETT. B) AL PUNTO N. 2 BIS

SOSTITUISCE L'ART. 3 COMMA 1 LETT. E CAPOVERSO E.5) DEL D.P.R. N. 380/2001.

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

~~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, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;~~

e.5) 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, **ad eccezione** di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o **delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa**, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, 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.**

ART. 10 COMMA 1 LETT. B) AL PUNTO N. 2 BIS

SOSTITUISCE L'ART. 3 COMMA 1 LETT. E CAPOVERSO E.5) DEL D.P.R. N. 380/2001.



Vengono esclusi dalla categoria degli interventi di nuova edificazione l'installazione di tende e le unità abitative mobili con meccanismi di rotazione, a condizione che non siano dotate di collegamento di natura permanente al terreno e nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive previste da normative regionali di settore, ove esistenti.

Dalla lettura sembrerebbe che l'applicazione di tali prescrizioni siano subordinate all'emanazione di norme regionali, ove non esistenti (?).

LA NORMA (ART. 10 COMMA 1 LETT. C)

INTERVIENE SULL'ART. 6 COMMA 1 LETT. E BIS) DEL D.P.R. N. 380/2001.

[...] i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

~~e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;~~

le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa **comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;**

 La disciplina delle opere temporanee viene estesa anche a quelle stagionali; viene incrementato il termine per il mantenimento di entrambe le tipologie (da 90 a 180 gg).

La precedente versione subordinava gli interventi «[...] le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee [...]» alla comunicazione di avvio lavori; ora la riforma estende la disciplina anche a quelle stagionali.

La norma disciplina il percorso amministrativo - comunicazione avvio lavori - e regola la tempistica delle opere precarie secondo il loro consolidato significato e le opere con ricorrenza stagionale.

LA NORMA (ART. 10 COMMA 1 LETT. C)

INTERVIENE SULL'ART. 6 COMMA 1 LETT. E BIS) DEL D.P.R. N. 380/2001.

PROPOSTA DI MODIFICA ED INTEGRAZIONE PER UN ULTERIORE SEMPLIFICAZIONE

All'art. 6 bis (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata) al comma 5, 1° riga, sostituire le parole “[...] comporta la sanzione pecuniaria pari a 1000 euro [...]”, con “[...] comporta la sanzione pecuniaria di 250 euro [...]”.



La riduzione della sanzione è giustificata dalla modestia degli interventi realizzati.

Alla fine aggiungere:

comma 6: “La sanzione pecuniaria non si applica per le opere interne eseguite in data anteriore al 17/03/1985; resta l’obbligo di procedere autonomamente ad inoltrare la denuncia di variazione catastale ai sensi della normativa vigente in materia”.



N.B. Il 17/03/1985 è la data di entrata in vigore della legge 47/1985: si ripropone, in parte, l'ex art. 48 della stessa, oggi abrogato dal D.P.R. 380/2001 in quanto da quella data, per le opere interne da realizzare, era obbligatorio procedere ai sensi dell'art. 26, il quale prescriveva che contestualmente all'inizio delle opere, il proprietario ne dava comunicazione al comune, allegando una relazione asseverata a firma di un professionista abilitato. In caso di mancato adempimento era prevista una sanzione pecuniaria. Si procede ai sensi dell'art. 1 legge 869/81 che introduce il “principio di legalità”: le sanzioni sono applicabili solo nel caso di inadempienze successive alla entrata in vigore di una norma che le prevede.

ART. 10 COMMA 1 LETT. B)

È INTERVENUTO SULL'ART. 9 BIS DEL D.P.R. N. 380/2001 AGGIUNGENDO IL COMMA 1 BIS).

1 -bis) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.



Per la prima volta viene definita la nozione di «**Stato legittimo degli immobili**», utilizzata per verificarne la legittimità edilizia; una introduzione normativa opportuna per chiarire l'ambito di dette verifiche, articolata in tre periodi:

1) nella prima parte introduce «la regola generale», per cui lo stato legittimo va individuato nel provvedimento formale il “titolo abilitativo” originario succeduto nel tempo con gli altri interventi parziali che indifferentemente abbiamo interessato il fabbricato o la singola unità immobiliare.

ART. 10 COMMA 1 LETT. B)

È INTERVENUTO SULL'ART. 9 BIS DEL D.P.R. N. 380/2001 AGGIUNGENDO IL COMMA 1 BIS).



2) nella seconda parte, introduce le situazioni per gli immobili realizzati quando non occorre il titolo abilitativo edilizio, fa riferimento alle informazioni catastali di primo impianto, ad altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio o altro atto pubblico o privato di cui sia dimostrata la provenienza.

3) l'ultima parte della norma, opportunamente prevede, la possibilità di ricostituire, ex post, lo stato legittimo dell'immobile "nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale tuttavia non sia disponibile la copia", di fatto le situazioni «dubbe e risalenti».

La norma è opportuna per offrire una soluzione a quelle situazioni ove si disponga di elementi oggettivi tendenti a dimostrare l'esistenza di un titolo (certificato di abitabilità, comunicazione inizio-fine lavori).

L' inserimento del comma 1 bis è rilevante, tra l'altro, perché in alcune casistiche può sostituire l'istanza per l'accertamento di conformità (art.36) quando le opere da legittimare sono state rappresentate negli elaborati progettuali allegati ai successivi titoli edilizi che hanno interessato il fabbricato o la singola unità immobiliare, e mai perseguite e contestate dalle amministrazioni preposte alla vigilanza edilizia.

(Si potrebbe azzardare l'ipotesi che tale norma sia un timido inizio per applicare, anche in edilizia, il principio costituzionale del legittimo affidamento?)

ART. 10 COMMA 1 LETT. E)

MODIFICA L'ART. 10 C.1 LETT. C DEL D.P.R. N. 380/2001.

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) ~~gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino 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~~ gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino **anche modifiche della volumetria complessiva** degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.



- Si adegua ai disposti del novellato articolo 3 c. 1 lett. d.;
- con l'inserimento della frase « **..anche modifiche della volumetria complessiva...**» sembrerebbe che il P.d.C. sia da utilizzare esclusivamente in tale condizione.

ART. 10 COMMA 1 LETT. F)

INTERVIENE SULL' ART. 14 C. 1 BIS E C. 3 DEL T.U. N. 380/2001.

~~1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, 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.~~

1bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa anche per **gli interventi di ristrutturazione** edilizia, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, **limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, 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.**

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli **7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.**

ART. 10 COMMA 1 LETT. F)

INTERVIENE SULL' ART. 14 C. 1 BIS E C. 3 DEL T.U. N. 380/2001.

Art.31 Esercizi commerciali, c.2. Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali. Le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

 Il nuovo comma 1 bis consente il permesso di costruire in deroga anche per interventi di ristrutturazione edilizia, previa deliberazione del Consiglio comunale in ordine alla sussistenza dell'interesse pubblico "limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento...". La deroga può riguardare il cambio delle destinazioni d'uso; eliminato sia il richiamo alle aree industriali dismesse che al vincolo del rispetto della superficie coperta preesistente. Resta l'obbligo del rispetto dei disposti degli art. 7, 8, 9. del D.M. 1444/68.

ART. 10 COMMA 1 LETT. G)

INTERVIENE SULL' ART. 16 C. 4 LETT. D-TER DEL T.U. N. 380/2001.

Art. 16 (L) Contributo per il rilascio del permesso di costruire

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni, in relazione:

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, ~~in deroga e con cambio di destinazione d'uso~~ o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è 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.



La modifica è finalizzata ad escludere il cambio di destinazione d'uso da quelle componenti che contribuiscono a determinare il maggior valore determinato dall'intervento edilizio, di cui si debba tener conto ai fini della determinazione del contributo straordinario: il semplice cambio di destinazione d'uso tra quelli considerati ammissibili dallo strumento o piano urbanistico generale, non presenta un carattere tale da giustificare l'attribuzione straordinaria di valore immobiliare, viste anche le modifiche apportate all' art. 3., c.1, lett. b del T.U.E.

ART. 10 COMMA 1 LETT. H)

SOSTITUISCE IL C.4 – BIS DELL' ART. 17 DEL T.U. N. 380/2001.

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.~~

«Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli 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.»;

DISAMINA DELL'ART. 17 C. 4

VISTE LE MODIFICHE APPORTATE ALL'ART. 3 C. 1 LETT. B DEL D.P.R. N. 380/2001

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria (1) **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.



Comma **non aggiornato**, in quanto il punto (1) è stato abrogato dal D.Lgs n. 222 del 25/11/2016 art. 3 c. 1:

Art. 3. Semplificazione di regimi amministrativi in materia edilizia

1. Al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 sono apportate le seguenti modificazioni:

b) all'articolo 6:

4) i commi 2, 4, 5 e 7 sono abrogati;

Il comma 4) inoltre dovrebbe essere modificato, a mio parere, con la versione attuale dell' art. 3 comma 1 lett. b, **(in riferimento al solo 2° periodo);**

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria **(1) di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b)**, **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.

DISAMINA DELL'ART. 17 C. 4

VISTE LE MODIFICHE APPORTATE ALL'ART. 3 C. 1 LETT. B DEL D.P.R. N. 380/2001

Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi:

b) "interventi di manutenzione straordinaria", **(1)** 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. **(2) 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.** **(3)** Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

ART. 10 COMMA 1 LETT. I)

CHE INTERVIENE SULL'ART. 20 COMMA 8 DEL T.U. N. 380/2001.

Art. 20 (R) Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

8. 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, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241. **Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, lo sportello unico per l'edilizia 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 o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.**



Si rafforza l'istituto del silenzio assenso, introducendo l'obbligo per lo sportello unico di rilasciare, anche in via telematica entro 15 giorni dalla richiesta dell'interessato, "una attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste, di integrazione documentale o istruttorie inevase e dei provvedimenti di diniego". La norma integra l'art. 20 comma 8, con il periodo "Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio [...]".

ART. 10 COMMA 1 LETT. I)

CHE INTERVIENE SULL'ART. 20 COMMA 8 DEL T.U. N. 380/2001.



La riforma ha la finalità di introdurre un elemento di certezza sulla effettiva formazione del silenzio, in modo da garantire la legittimità dell'inizio dei lavori. Nella pratica, l'applicazione di tale istituto presenterà senza dubbio delle difficoltà legate alle interpretazioni dell'amministrazioni locali in determinate casistiche, esempio:

- quando non ravviserà, a suo giudizio, che esistono i presupposti per la formazione del silenzio;
- quando le eventuali integrazioni documentali richieste sono ritenute non esaustive o insufficienti;
- quando l'interpretazione della norma si presta ad interpretazione o sulla concreta operatività di vincoli.

Nel caso l'amministrazione rifiuti il predetto attestato, ovvero non provvede o nei casi enunciati a titolo esemplificativo, l'interessato quale forma di tutela potrà invocare?

In mancanza di una diversa soluzione potrà ricorrere al giudice amministrativo chiedendo l'accertamento dell'avvenuta formazione del silenzio assenso.

ART. 10 COMMA 1 LETT. I)

CHE INTERVIENE SULL'ART. 20 COMMA 8 DEL T.U. N. 380/2001.



Restano da chiarire:

- la problematica relativa all'individuazione del termine di inizio dell'efficacia del «permesso di costruire» o «titolo abilitativo tacito»: dalla data della sua formazione o da quella della consegna all'interessato?
- la corretta procedura per la determinazione del contributo di costruzione e le modalità di versamento;
- nel caso di contestazione del contributo di costruzione può essere negata o sospesa l'attestazione dell'avvenuto decorso dei termini?

Dalla lettura della norma “**rilascia anche in via telematica**”, si è autorizzati ad interpretare che l'inizio corrisponda, appunto, dalla data del rilascio o invio telematico, che può rappresentare l'equivalente del rilascio del Permesso di Costruire determinando, in tal modo, un fattore temporale di certezza sulla decorrenza del termine. **L'attestazione del decorso dei termini può essere ampliata alle istanze di condono edilizio?**

ART. 10 COMMA 1 LETT. M)

SOSTITUISCE IL COMMA 2 DELL'ART. 23 TER DEL D.P.R. N. 380/2001.



Altra modifica apportata è:

2. ~~La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.~~ La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.

La soppressione del parametro della «destinazione d'uso prevalente» la ritengo una modifica non opportuna in quanto era, forse, l'unico parametro per determinare l'effettiva destinazione d'uso di un immobile quando nel suo interno vengono svolte doppie attività; l'indeterminatezza dell'uso prevalente potrà avere ripercussioni non solo ai fini urbanistici, ma anche fiscali e catastali. **Gli interventi di manutenzione straordinaria non sono onerosi, però il dubbio nasce dalla lettura dell'art. 17 del T.U.E.,** che vedremo in seguito.

ART. 10 COMMA 1 LETT. M-BIS)

CHE INTRODUCE L'ART. 23 QUATER DEL D.P.R. N. 380/2001.

Art. 23-quater. Usi temporanei

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.
2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.
3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:
 - a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
 - b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
 - c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
 - d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

ART. 10 COMMA 1 LETT. M-BIS)

CHE INTRODUCE L'ART. 23 QUATER DEL D.P.R. N. 380/2001.

4. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.
5. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.
6. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.
7. Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.
8. Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale.

ART. 10 COMMA 1 LETT. M-BIS)

CHE INTRODUCE L'ART. 23 QUATER DEL D.P.R. N. 380/2001.

Art. 23-quater. Usi temporanei

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.
2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.
3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola: [...]

 Questa norma consente l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi previsti dallo strumento urbanistico allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, riqualificazione di aree urbane degradate di recupero e valorizzazione immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione. Tale uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate. Se si tratta di beni pubblici il soggetto gestore è individuato con procedure ad evidenza pubblica. L'uso temporaneo deve essere definito in una convenzione contenente la durata dell'uso, le modalità di utilizzo, gli obblighi di ripristino e le garanzie. Resta salva la potestà legislativa regionale concorrente ai sensi dell'art. 117 comma 3 della Costituzione.

ART. 10 COMMA 1 LETT. N)

INTERVIENE SULL'ART. 24 DEL T.U. N. 380/2001 AGGIUNGENDO IL COMMA 7 BIS, CHE PREVEDE LA FACOLTÀ DI PRESENTARE LA SCIA FINALIZZATA AL CONSEGUIMENTO DELL'AGIBILITÀ ANCHE IN ASSENZA DI OPERE.

7- bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

 La fissazione dei requisiti è rimessa ad un adottando decreto ministeriale, entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore del D.L..

La delega legislativa autorizza il Ministero ad adottare un Decreto Ministeriale, probabilmente non immune da oneri per il richiedente. La relazione illustrativa aggiunge che «[...] tale disposizione, presente in talune legislazioni regionali, agevola la circolazione dei beni immobili e, di conseguenza, facilita la qualificazione del patrimonio edilizio».

Non si hanno notizie sull' iter tecnico-amministrativo del suddetto decreto.

ART. 10 COMMA 1 LETT. O)

ABROGA IL C. 2 TER DELL'ART. 34 , E ALLA LETT. P) INTRODUCE L'ART. 34 BIS AL T.U. N. 380/2001.

Art. 34 -bis (Tolleranze costruttive)

~~2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.~~

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, **ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie** ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

ART. 10 COMMA 1 LETT. O)

ABROGA IL C. 2 TER DELL'ART. 34 , E ALLA LETT. P) INTRODUCE L'ART. 34 BIS AL T.U. N. 380/2001.



Le tolleranze sono estese anche alle irregolarità geometriche, alle modifiche delle finiture degli edifici di minima entità, alla diversa collocazione di impianti ed alle opere interne eseguiti durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia, e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. Il comma 3 della norma stabilisce che le tolleranze di cui ai commi 1 e 2, riguardanti precedenti interventi edilizi, non costituendo violazione edilizia, sono dichiarati dal tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili nella modulistica relativa a nuove istanze, **comunicazioni** o segnalazioni edilizie, ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento, costituzione, scioglimento di comunione di diritti reali.

Assunzione di responsabilità da parte del tecnico, che dovrà attestare che le irregolarità edilizie sono solo di natura formale.

Si propone di elevare la tolleranza del 2% al 3%, quest' ultima già operativa in alcune leggi regionali; con l'inserimento delle «comunicazioni» dovrebbe essere eliminato il dubbio circa l'obbligo, o meno, di attestare la legittimità dell' immobile in caso di CILA.

ART. 10 COMMA 2

INTERPRETAZIONE AUTENTICA DEL D.M. 5 LUGLIO 1975

2). Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1 – bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A e B, i cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

 Prevede una interpretazione autentica, tendente a chiarire che le disposizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975, che fissano l'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione, non si intendono riferiti agli edifici che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto (ossia 2 agosto 1975) ubicati nelle zone A o B di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, **o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali.**

Non si comprendono i motivi sia della limitazione alle sole zone omogenee A e B e perché non viene data la possibilità delle tolleranze di cui all'art. 34 bis; l'interpretazione autentica potrebbe non essere scevra da difficoltà operative legate sul chi e con quali parametri debba fare la comparazione tra zone omogenee (Riferimento al DM 1444/68, valutazione consiglio comunale [...]).

ART. 10 COMMA 2 LETT. P-BIS)

CHE INTERVIENE SULL'ART. 94 DEL D.P.R. N. 380/2001.L

Art. 94 (L) Autorizzazione per l'inizio dei lavori

1. Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione **scritta** del competente ufficio tecnico della regione.

2. ~~L'autorizzazione è rilasciata entro sessanta giorni dalla richiesta e viene comunicata al comune, subito dopo il rilascio, per i provvedimenti di sua competenza.~~ **L'autorizzazione è rilasciata entro trenta giorni dalla richiesta.**

2-bis. 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 autorizzazione si intende formato il silenzio assenso. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio assenso ai sensi del primo periodo, lo sportello unico per l'edilizia 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 o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

3. Avverso il provvedimento relativo alla domanda di autorizzazione, ~~e nei confronti del mancato rilascio entro il termine di cui al comma 2,~~ è ammesso ricorso al presidente della giunta regionale che decide con provvedimento definitivo.

ART. 10 COMMA 2 LETT. P-BIS)

CHE INTERVIENE SULL'ART. 94 DEL D.P.R. N. 380/2001.L



Al comma 1 viene eliminata la parola “**scritta**”.

Il comma 2 è stato modificato al fine di dimezzare l'originario termine per il rilascio dell'autorizzazione **da 60 a 30 giorni**.

Viene aggiunto il **comma 2 bis**, che prevede la formazione del silenzio assenso “ove il responsabile dell'ufficio non abbia opposto diniego sulla domanda di autorizzazione”.

Quest'ultima norma riproduce l'obbligo dell'amministrazione di rilasciare in via telematica “una attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richiesta di integrazione documentale o istruttoria inevasa o di provvedimenti di diniego; [...] tali atti sono intervenuti”.

Si richiamano le probabili criticità già commentate relativamente al silenzio assenso sull'istanza di permesso di costruire.

Per le ulteriori modifiche e integrazioni apportate si rimanda alle rispettive disposizioni regionali.

ART. 10 COMMA 3



■ **Il primo periodo** disciplina le opere realizzabili in un condominio o in una comunione anche servendosi delle parti comuni, nei limiti di cui all'art. 1102 c.c.: l'intervento deve prevedere opere di cui all'art. 2 della legge 13 del 9 gennaio 1989 e art. 119 del decreto legge 19 maggio 2020 n.34;

■ lett. b, alla Legge n. 13/1989, articolo 2, comma 1, sono apportate delle modificazioni.

Le innovazioni non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'art. 1121 comma 1 c.c.. Per la loro realizzazione, resta fermo unicamente il divieto di apportare innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità od alla sicurezza del fabbricato, di cui al comma 4 dell'art. 1120 c.c..

■ Viene abrogato l'art. 8 della legge 13/89 (**obbligo di allegare il certificato medico e atto notorio sullo stato di disabilità nella comunicazione al sindaco di inizio lavori, finalizzati ad eliminare le barriere architettoniche.**

Dal punto di vista oggettivo si tratta di opere:

- per interventi di efficientamento energetico o miglioramento sismico che usufruiscono degli incentivi fiscali ricompresi nell'art. 119 del D.L. 34/2020;
- dirette a favorire l'accessibilità, ossia il superamento delle barriere architettoniche; tale semplificazione, riconosciuta anche a chi non è direttamente il portatore di handicap, trova la sua ragion d'essere nel regime di favore di cui gode questa tipologia di interventi, considerati dalla giurisprudenza di "pubblico interesse".

 **L'art. 4, interviene indirettamente sull'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001**, in quanto non lo modifica.

Si tratta di una proroga straordinaria dei permessi di costruire e delle SCIA:

- la proroga, con valenza straordinaria, è applicabile anche ai permessi che già hanno usufruito di precedenti proroghe;
- la formulazione iniziale, contenuta nel D.L. n. 76/2020, prevedeva la possibilità, previa formale comunicazione dell'interessato, di prorogare di tre anni sia i termini di inizio che di ultimazione dei lavori di cui all'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001;
- in sede di conversione, il termine per l'inizio lavori è stato ridotto ad un anno per i permessi di costruire rilasciati o comunque formati fino al 31/12/2020, purchè i suddetti termini non siano già decorsi;
- i presupposti della comunicazione sono costituiti dalla pendenza dei termini e dalla conformità delle opere ad eventuali, nuovi strumenti urbanistici approvati;
- non si fa menzione dell'incidenza delle proroghe concesse dall'art. 103 di cui alla legge 24/04/2020 n. 27 e s.m.i. (ultima scadenza 29/luglio 2021): nel periodo di efficacia dei titoli abilitativi occorre tenere conto del periodo temporale disciplinato dal predetto art. 103; il silenzio nel merito porta ad autorizzare la cumulabilità delle due proroghe.

 Per memoria: Il **D. L. 69/2013**, convertito con modificazioni dalla legge 98/2013, ha disposto (con l'art. 30, c. 3 e 4) :

○

3) «Salva diversa disciplina regionale, previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formatisi antecedentemente all'entrata in vigore del presente decreto (20 agosto 2013), purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati».

4) «La disposizione di cui al comma 3 si applica anche alle denunce di inizio attività e alle segnalazioni certificate di inizio attività, presentate entro lo stesso termine».

ART. 10 COMMA 4 BIS



- Dispone la proroga straordinaria delle convenzioni urbanistiche e piani attuativi.
- La norma prevede una proroga di tre anni per le convenzioni formatesi al 31/12/2020.

Si applica anche alle convenzioni ed agli accordi similari comunque denominati ed ai relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga straordinaria triennale prevista dall'art. 30 comma 3 bis del D.L. n. 69/2013 convertito in L. n. 98/2013.

○

Art. 41 (L) Demolizione di opere abusive

1. Entro il mese di dicembre di ogni anno il dirigente o il responsabile del servizio trasmette al prefetto l'elenco delle opere non sanabili per le quali il responsabile dell'abuso non ha provveduto nel termine previsto alla [...] relativi alla tutela del vincolo di cui al comma 6 dell'articolo 31. Nel medesimo termine le amministrazioni statali [...] al prefetto l'elenco delle demolizioni da eseguire. Gli elenchi contengono, tra l'altro, il nominativo dei proprie [...] gli estremi di identificazione catastale, il verbale di consistenza delle opere abusive e l'eventuale titolo di occupazione dell'immobile.
2. Il prefetto, entro trenta giorni dalla ricezione degli elenchi di cui al comma 1, provvede agli adempimenti conseguenti [...] dei beni e delle aree interessate, notificando l'avvenuta acquisizione al proprietario e al responsabile dell'abuso.
3. L'esecuzione della demolizione delle opere abusive, compresa la rimozione delle macerie e gli interventi a tutela della pubblica incolumità, è disposta dal prefetto. I relativi [...] a trattativa privata ove ne [...] e finanziariamente idonee. Il prefetto può anche avvalersi, per il tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, [...] convenzione stipulata d'intesa tra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro della difesa.

ART. 10 BIS

SEMPLIFICAZIONI PER LA DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE

1. In caso di mancato avvio delle procedure di demolizione entro il termine di centottanta giorni dall'accertamento dell'abuso, la competenza è trasferita all'Ufficio del Prefetto che provvede alla demolizione avvalendosi degli uffici del comune nel cui territorio ricade l'abuso edilizio da demolire, per ogni esigenza tecnico-progettuale; per la materiale esecuzione dell'intervento, il Prefetto può avvalersi del concorso del Genio militare, previa intesa con le competenti autorità militari e ferme restando le prioritarie esigenze istituzionali delle Forze armate.

2. Entro il termine di cui al comma 1, i responsabili del comune hanno l'obbligo di trasferire all'Ufficio del Prefetto tutte le informazioni relative agli abusi edilizi per provvedere alla loro demolizione.

Ai sensi dell'art. 41 del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dalle norme in commento, in caso di inerzia del comune, decorso il termine di centoottanta giorni dall'accertamento dell'abuso edilizio interverrà il Prefetto competente per territorio, che potrà avvalersi del concorso del Genio Militare.

I responsabili degli uffici comunali dovranno trasferire all'Ufficio del Prefetto tutte le informazioni relative agli abusi oggetto di demolizione; per completezza occorre segnalare che il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti ha adottato la Circolare n. 45113 del 18/11/2020, che alle pagine 6 e 7 reca una sintesi delle modifiche apportate alla Disciplina dell'Edilizia.

Al D. Lgs. n. 42 del 22 Gennaio 2004 - art. 143, comma 4.

Il piano può prevedere:

- a. l'individuazione di aree soggette a tutela, ai sensi dell'art. 142 e non interessate da specifici procedimenti o provvedimenti ai sensi degli articoli 136, 138, 139, 141 e 157, nelle quali la realizzazione di interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della conformità degli interventi medesimi alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale;
- b. l'individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate, nelle quali la realizzazione degli interventi effettivamente volti al recupero ed alla riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146.

~~Comma 5 "L'entrata in vigore delle disposizioni di cui al comma 4, lett. a), è subordinata all'approvazione degli strumenti urbanistici adeguati al piano paesaggistico, ai sensi dell'articolo 145, commi 3 e 4".~~



Eliminazione del comma 5;

Di fatto, la prescrizione è superflua e rappresenta solo un “sollecito ad adempiere” per i comuni, e conoscendo i tempi lunghi delle amministrazioni comunali a recepire le varianti apportate dal Piano paesaggistico allo strumento urbanistico, si continuerà con l’inutile doppio parere delle soprintendenze. L’inutilità di tale comma è dimostrato dal fatto che i comuni, nell’esprimere il doppio parere edilizio-paesaggistico sulle istanze edilizie ricadenti in aree vincolate o interessate dalle previsioni del Piano paesaggistico, debbono rispettare le prescrizioni delle norme tecniche di quest’ultimo, in quanto prevalenti e sovraordinate alle norme dello strumento urbanistico.



Alla fine del comma 7 dell’art. 146 aggiungere

“L’amministrazione, competente al rilascio dell’Autorizzazione Paesaggistica, provvede autonomamente, senza richiedere il parere delle soprintendenze, per le opere ed interventi edilizi di lieve entità di cui agli articoli 3 e 7 comma 1 del D.P.R. n. 31 del 13 Febbraio 2017 e descritti nell’ allegato B [...]” L’integrazione ha la stessa finalità della proposta precedente, cioè eliminare il doppio parere vista la modestia degli interventi edilizi ricompresi nell’Allegato B.

D. Lgs. n. 31 del 13 Febbraio 2017; Allegato A, Interventi ed opere in aree vincolate escluse dall'Autorizzazione Paesaggistica:



Dopo il punto A.31 aggiungere:

punto A.32: Opere ed interventi edilizi, eseguiti su unità immobiliari e fabbricati, che non eccedano il cinque per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazione dell'area di sedime, nonché le irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture e prospetti qualora realizzati in aree vincolate dove l'imposizione dei vincoli di tutela, decretati o ricognitivi, sia intervenuta successivamente alla loro realizzazione.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

WEBINAR

15 febbraio 2021

GRAZIE PER L'ATTENZIONE