

SAMANTA RICCO
LUCA GRASSI

martedì, 23 settembre 2014

*Le semplificazioni e i procedimenti introdotti
dal decreto del fare in edilizia*

**DISPOSIZIONI IN MATERIA
DI EDILIZIA E DI BENI CULTURALI**

Assimpredil Ance
Via San Maurizio, 21 - Milano

Legge di conversione 9 agosto 2013, n. 98

Proroga di titoli abilitativi, convenzioni urbanistiche e autorizzazione paesaggistica	Attività edilizia libera
SCIA e CIAL: autorizzazioni preliminari	Deroga regionale ai limiti di distanza tra i fabbricati
Agibilità parziale	Ristrutturazione senza vincolo di sagoma
Permesso di costruire per immobili vincolati	Efficacia della autorizzazione paesaggistica

Decreto Legge 21 giugno 2013, n. 69

Legge di conversione 9 agosto 2013, n. 98

Proroga di titoli abilitativi, convenzioni urbanistiche e autorizzazione paesaggistica	Attività edilizia libera
SCIA e CIAL: autorizzazioni preliminari	Deroga regionale ai limiti di distanza tra i fabbricati
Agibilità parziale	Ristrutturazione senza vincolo di sagoma
Permesso di costruire per immobili vincolati	Efficacia della autorizzazione paesaggistica

Decreto Legge 21 giugno 2013, n. 69

Proroga dei titoli abilitativi

Per i titoli abilitativi rilasciati o comunque formatisi prima del 22 giugno 2013

(entrata in vigore del d.l. 21 giugno 2013, n.69 «decreto del fare»),
i termini di inizio e di ultimazione dei lavori
sono prorogati di 2 anni.

La **proroga** si applica a:

- i **permessi di costruire rilasciati**;
- le **denunce di inizio attività (Dia)** e le **segnalazioni certificate di inizio attività (Scia)** presentate entro lo stesso termine.

La norma ha efficacia a partire dal 21 agosto 2013
(entrata in vigore della legge 9 agosto 2013, n.98
di conversione del d.l. 69/2013).

Procedura per proroga dei titoli abilitativi

Per poter fruire di questa proroga, è necessaria una preventiva comunicazione dell'interessato

che segnali all'Amministrazione Comunale il **prolungamento dei termini di inizio e fine lavori.**

L'efficacia di tale comunicazione non necessita di un provvedimento in risposta da parte dell'Ente.

Non si richiede di evidenziare la **motivazione** della proroga.

Al momento della comunicazione:

- i termini di inizio e fine lavori non devono essere decorsi;
- i titoli abilitativi non devono essere in contrasto con strumenti urbanistici adottati o approvati.

Nella modifica normativa sono fatte salve le discipline a livello regionale.

Chiarimenti dalla Regione Lombardia

Aspetti critici su cui si è espressa la Regione Lombardia

APPLICABILITÀ DELLA PROROGA

- è applicabile a partire dal 21 agosto scorso: non è condizionata dal rimando alla disciplina regionale;
- i termini di inizio e fine da prorogare non devono essere decorsi
 - la proroga dei termini d'inizio e fine lavori (di cui art.15 dpr 380/01, riguardo al permesso di costruire) è applicabile alla DIA.

CONFORMITÀ OPERE ALLA NUOVA DISCIPLINA DI PIANO

- I titoli abilitativi non devono essere in contrasto all'atto della comunicazione dell'interessato con strumenti urbanistici adottati e approvati;
- la proroga della fine lavori non è ammessa per sopravvenute contrastanti discipline urbanistiche comunali per i soli interventi i cui lavori non siano ancora iniziati.

Condizioni per la richiesta della proroga dei lavori

Per i titoli già in essere al 22 giugno 2013:

FINO A QUANDO I LAVORI NON SONO INIZIATI:

- può essere comunicata la proroga di inizio lavori, purché sia verificata la conformità con i nuovi strumenti urbanistici adottati o approvati e
- non può essere comunicata la proroga di fine lavori;

CON I LAVORI GIÀ INIZIATI:

- può essere comunicata la proroga del termine di ultimazione degli stessi, verificata la conformità con i nuovi strumenti urbanistici adottati e approvati.

Proroga delle autorizzazioni paesaggistiche

Per le autorizzazioni paesaggistiche in corso di efficacia al 21 agosto 2013

(alla data di entrata in vigore della legge 9 agosto 2013, n.98 di conversione del d.l. 69/2013)

è prevista la proroga di tre anni,
a seguito di una modifica
vigente dal 9 ottobre scorso

(apportata alla l. 98/2013 di conversione del d.l.69/2013 dall'art. 3 quater, comma 2 legge 7 ottobre 2013, n.112 di conversione del d.l.8 agosto 2013, n.91).

legge 98/2013 - Art. 30 , comma 3 e
legge 112/2013 – Art. 3 quater, comma 2

Proroga delle convenzioni urbanistiche

Per le convenzioni urbanistiche stipulate sino al 31 dicembre 2012 è prevista la proroga di tre anni.

Tale proroga interessa:

- il termine decennale di validità temporale della convenzione o dell'accordo similare;
- i termini di inizio e fine lavori dei titoli abilitativi rilasciati per l'esecuzione delle opere oggetto del convenzionamento (di edilizia privata e di urbanizzazione).

Non è richiesta comunicazione formale per ottenere la proroga e non è previsto il rilascio di un atto espresso.

Si ritiene che la proroga sia automatica, ma è comunque **consigliabile una segnalazione preventiva**.

Attività edilizia libera - manutenzione straordinaria

La legge 98/2013 di conversione del decreto del fare ha apportato una modifica al dpr 380/2001

sul procedimento per autorizzare le opere di manutenzione straordinaria liberalizzate, che sono assoggettate a comunicazione di inizio attività asseverata.

In tale categoria sono incluse le opere edilizie di rinnovo o di sostituzione di parti di edifici, purché non incidenti sulla struttura.

Sono comprese anche le opere di apertura di porte interne e di spostamento di pareti interne.

Con il decreto 12 settembre 2014, n. 133, è eliminata la limitazione in base alla quale non erano liberalizzate le opere di manutenzione straordinaria di variazione delle unità immobiliari, consentite nel limite del volume complessivo dell'edificio.

Procedura per l'attività edilizia libera

La procedura è stata semplificata
da decreto del fare e decreto sblocca – Italia.

La **comunicazione di inizio lavori di attività edilizia libera (CIAL)** è **asseverata da un tecnico abilitato** che attesta la conformità delle opere alla normativa vigente, la realizzabilità senza titolo abilitativo e la non incidenza sulle parti strutturali.

Con il decreto del fare, è stato eliminato il requisito di assenza di rapporti di dipendenza del tecnico con l'impresa o la committenza.

Il decreto sblocca – Italia ha eliminato la presentazione della relazione asseverata e relativi elaborati progettuali, in aggiunta alla comunicazione di inizio dei lavori, richiedendo che in tale comunicazione siano contenuti la asseverazione di conformità delle opere edilizie e dati dell'impresa.

Autorizzazioni preliminari a SCIA e CIAL

E' **estesa** a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**SCIA**) e Comunicazione di Inizio lavori di Attività edilizia Libera (**CIAL**) la facoltà di **richiedere allo Sportello Unico**

l'acquisizione degli atti di assenso in due momenti:

- 1. prima o**
- 2. contestualmente** alla presentazione di SCIA o CIAL ;
in tal caso, l'inizio dei lavori è subordinato alla comunicazione di avvenuta **acquisizione degli atti di assenso** o di **esito positivo della conferenza di servizi**.

La misura introdotta è volta a estendere la modalità di acquisizione degli atti di assenso, già prevista in caso di Permesso di Costruire, anche a SCIA e CIAL.

Deroga regionale ai limiti di distanza tra fabbricati

E' prevista la facoltà per le Regioni di **disciplinare**:

- la deroga ai limiti di distanza tra fabbricati (di cui al dm 1444/1968), nel rispetto della competenza statale in tema di diritto di proprietà e delle norme del codice civile.
- **gli spazi da destinare a insediamenti** residenziali, produttivi, attività collettive, verde e parcheggi.

La disposizione è finalizzata ad agevolare e incentivare gli interventi di recupero urbano eliminando alcuni ostacoli operativi che ne condizionano la realizzabilità.

Semplificazioni in tema di agibilità

- ottenimento dell'**agibilità parziale**, prima del completamento dell'intero intervento edilizio;
- **dichiarazione asseverante l'agibilità**, alternativa alla procedura ordinaria per l'acquisizione dell'agibilità.

Il certificato di **agibilità parziale** è ottenibile:

- ❑ per **singoli edifici o porzioni di costruzione funzionalmente autonomi**, purché completate e collaudate:
 - *parti strutturali* con gli *impianti* certificati relativi alle parti comuni;
 - *opere d'urbanizzazione primaria relative all'intero intervento* edilizio.
- ❑ per **singole unità immobiliari**, purché completate e collaudate:
 - *opere strutturali* connesse e *parti comuni*, con gli impianti certificati;
 - *opere d'urbanizzazione primaria funzionali all'edificio* oggetto di *agibilità* parziale.

Dichiarazione asseverante l'agibilità

In **alternativa** alla procedura ordinaria, si può trasmettere allo sportello unico la **dichiarazione asseverante agibilità e conformità delle opere** redatta dal direttore lavori corredata da:

- richiesta di *accatastamento*;
- dichiarazione dell'impresa installatrice di *conformità dell'impianto*.

Resta l'obbligo di presentazione di: certificato di *collaudo*, dichiarazione di conformità alle norme per il *superamento barriere architettoniche* e *parere della ASL*.

Con il decreto sblocca – Italia, è stata eliminata la prescrizione d'intervento della Regione nel **definire modalità procedurali**, che è **prevista dal decreto del fare, mantenendo il solo obbligo delle Regioni di definire i modi** per l'effettuazione dei controlli.

Legge di conversione 9 agosto 2013, n. 98

Proroga di titoli abilitativi, convenzioni urbanistiche e autorizzazione paesaggistica	Attività edilizia libera
SCIA e CIAL: autorizzazioni preliminari	Deroga regionale ai limiti di distanza tra i fabbricati
Agibilità parziale	Ristrutturazione senza vincolo di sagoma
Permesso di costruire per immobili vincolati	Efficacia della autorizzazione paesaggistica

Decreto Legge 21 giugno 2013, n. 69

Ristrutturazione senza vincolo di sagoma

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

[...]

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria ~~e sagoma~~ 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;**

[...]

Art. 30, comma 1, lett. a)

Ristrutturazione senza vincolo di sagoma

Eliminazione del vincolo del rispetto della sagoma negli interventi di demolizione e ricostruzione

ai fini della conformità urbanistica si potranno mantenere i parametri edilizi e urbanistici esistenti

regime dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia

Interventi subordinati a Permesso di Costruire e D.I.A.

Art. 10

D.P.R. 380/2001

Interventi subordinati a permesso di costruire

- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, ~~della sagoma~~, dei prospetti o delle superfici, 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.**

Art. 22

D.P.R. 380/2001

Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

- 2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio **qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni** e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori

Art. 30, comma 1, lett. c) ed e)

Regime di titoli abilitativi in Lombardia

Permesso di Costruire

- tutti gli interventi edilizi, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005

D.I.A.

- alternativa al permesso di costruire di cui al punto precedente, fatta eccezione per gli interventi di cui al p.to 3, assoggettati in via principale a SCIA, nonché per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005, assoggettati unicamente al permesso di costruire

S.C.I.A.

- interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati
- interventi di restauro e di risanamento conservativo
- **interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001**

Applicabilità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Art. 23 bis

D.P.R. 380/2001

Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori

- 4. All'interno delle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma.
- Senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, decorso tale termine e in mancanza di intervento sostitutivo della regione ai sensi della normativa vigente, la deliberazione di cui al primo periodo è adottata da un Commissario nominato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.
- Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A e a quelle equipollenti di cui al primo periodo, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione. Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma.

Art. 30, comma 1, lett. f)

Applicabilità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Nei centri storici,
i comuni dovranno individuare entro il

- **30 giugno 2014**

le aree all'interno delle quali non sarà possibile applicare la
segnalazione certificata di inizio attività

- per interventi di demolizione e ricostruzione comportanti modifiche della sagoma;
- per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma.

In ogni caso, nelle aree in cui sarà consentito eseguire i lavori con SCIA, gli stessi non potranno iniziare immediatamente, ma decorsi 30 giorni.

Applicabilità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Non sarà possibile eseguire con SCIA interventi di demo-ricostruzione comportante modifica di sagoma con riferimento a:

1. Immobili soggetti a vincolo ai sensi del Dlgs 42/2004;

2. Immobili ricadenti nella in zona A o in quelle equipollenti, fino a quando il comune non abbia assunto il provvedimento di individuazione (termine massimo 30/06/2014) o al successivo intervento sostitutivo.

limitazioni

Ripristino di edifici crollati o demoliti

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

[...]

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria ~~e sagoma~~ 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;

[...]

Ripristino di edifici crollati o demoliti

accertare la preesistente consistenza



documentazione catastale



documentazione tecnica



documentazione iconografica



elementi utili per poter ricavare
l'effettiva consistenza del fabbricato

Art. 30, comma 1, lett. a)

Permesso di costruire in presenza di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali

Art. 20

D.P.R. 380/2001

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 ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al comma 9.
- 9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
- ~~10. abrogate~~

Art. 30, comma 1, lett. d)

Permesso di costruire in presenza di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali

1

sostituzione del silenzio-rifiuto con **l'obbligo della pubblica amministrazione di esprimersi con un provvedimento espresso**

2

eliminazione dell'obbligo di convocare la conferenza di servizi nel caso in cui l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete alla amministrazione comunale

Art. 30, comma 1, lett. d)

Disposizioni in materia di beni culturali

Art. 146

D.Lgs 42/2004

Autorizzazione

- 4. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è valida per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. ~~Qualora i lavori siano iniziati nel quinquennio, l'autorizzazione si considera efficace per tutta la durata degli stessi.~~ **«I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo» .**
- 5. Sull'istanza di autorizzazione paesaggistica si pronuncia la regione, dopo avere acquisito il parere vincolante del soprintendente in relazione agli interventi da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela dalla legge o in base alla legge, ai sensi del comma 1, salvo quanto disposto all'articolo 143, commi 4 e 5. Il parere del soprintendente, all'esito dell'approvazione delle prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici tutelati, predisposte ai sensi degli articoli 140, comma 2, 141, comma 1, 141-bis e 143, comma 1, lettere b), c) e d), nonché della positiva verifica da parte del Ministero, su richiesta della regione interessata, dell'avvenuto adeguamento degli strumenti urbanistici, assume natura obbligatoria non vincolante ~~e, ove non sia reso entro il termine di novanta giorni dalla ricezione degli atti, si considera favorevole.~~ **ed è reso nel rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del piano paesaggistico, entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti, decorsi i quali l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione.**

legge 98/2013 - art. 39, comma 1, lett. b)
e legge 112/2013 art. 3 quater, comma 1

Disposizioni in materia di beni culturali

Comma 4

- I lavori iniziati nel quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio

Comma 5

- dimezzato, da 90 a 45 giorni, il termine entro cui deve essere reso il parere del Soprintendente

legge 98/2013 - art. 39, comma 1, lett. b)
e legge 112/2013 art. 3 quater, comma 1