

*Le news sempre sul pezzo di*



## **LE NUOVE MISURE IN MATERIA DI EDILIZIA ED URBANISTICA CONTENUTE NEL DECRETO SBLOCCA ITALIA**

di Antonella Mafra

### 1. Premessa

Continuano gli interventi legislativi nella materia dell'edilizia, una delle preferite dal Legislatore (unitamente a quella degli appalti) quando si tratta di effettuare modifiche. Questa volta è il Decreto Sblocca Italia (Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133)<sup>1</sup>, in particolare con l'art. 17 (rubricato *Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia*), a fornire le ultime novità, modificando in più punti il Testo Unico dell'Edilizia<sup>2</sup>, con l'intento dichiarato di provare a rilanciare il settore e *“al fine di semplificare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare processi di sviluppo sostenibile, con particolare riguardo al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo”*<sup>3</sup>.

In questa breve analisi illustreremo proprio le novità di cui agli artt. 17, 24 e 25, con alcuni cenni finali sulle altre norme di interesse.

### 2. Modifica dell'art. 3 del TUE: ampliato il concetto di manutenzione straordinaria

L'art. 3 del TUE si occupa, come è noto, delle definizioni degli interventi edilizi; il Legislatore ha modificato la nozione di manutenzione straordinaria di cui al comma 1 lett. b), nella quale scompare il riferimento alle superfici sostituito da quello alla volumetria complessiva: la conseguenza, non di poco conto, è che si amplia l'utilizzo della comunicazione inizio lavori (CIL), al posto del permesso di costruire, con cui il cittadino interessato trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori, unitamente ad una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Solo per inciso, ricordiamo che, ogni qual volta non si utilizza il permesso di costruire ma la CIL (asseverata o meno), il cittadino ha il vantaggio di non dover pagare gli oneri.

Si precisa, altresì, che rientra nella manutenzione straordinaria l'intervento consistente 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.

---

<sup>1</sup> Pubblicato sulla G.U. n. 121 del 12 settembre 2014, entrato in vigore il 13 settembre 2014, contenente *Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive*.

<sup>2</sup> DPR n. 380/2001.

<sup>3</sup> *Incipit* art. 17.

La norma deve essere correttamente interpretata: il frazionamento di una unità immobiliare significa che la preesistente unità potrà essere divisa in due o più unità, mentre l'accorpamento è il procedimento opposto, con cui da due o più unità immobiliari si determinerà un'unica unità; rimane esclusa dalla manutenzione straordinaria la creazione *ex novo* di unità immobiliari.

Nella tabella sottostante riportiamo il vecchio ed il nuovo testo della definizione:

| Precedente art. 3 comma 1 lett. b)   | Nuovo art. 3 comma 1 lett. b)   |
|--|---|
| <p>b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;</p> | <p>b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino <b>la volumetria complessiva degli edifici</b> delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. <b>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.</b></p> |

### 3. Nuovo art. 3 bis: interventi di conservazione

Viene inserito il nuovo art. 3 bis, rubricato *Interventi di conservazione*, secondo cui “*Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario*”.

Norma complessa e di prevedibile difficoltosa applicazione pratica, probabilmente foriera di futuri contenziosi: in pratica, si richiede una verifica urbanistica diretta ad individuare edifici esistenti, presumibilmente in disuso o fatiscenti, non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione; detti edifici potranno essere espropriati o, preferibilmente, riqualificati da parte dei proprietari con modalità agevolate non individuati dalla norma (si potrebbe pensare ad una riduzione di tributi locali a favore dei proprietari o a riduzioni di oneri per il rilascio del titolo).

### 4. Modifiche all'art. 6 in materia di CIL

Quale conseguenza diretta della scomparsa al riferimento alle superfici di cui al nuovo art. 3, si modificano anche l'art. 6 comma 2 lett. a) e lett. e-bis) in materia di utilizzo della comunicazione inizio lavori:

| Previgente art. 6 comma 2  | Nuovo art. 6 comma 2  |
|--|---|
| <p>a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;</p> <p>b) [omissis]</p> <p>c) [omissis]</p> <p>d) [omissis]</p> <p>e) [omissis]</p> <p>e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.</p> | <p>a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.</p> <p>b) [omissis]</p> <p>c) [omissis]</p> <p>d) [omissis]</p> <p>e) [omissis]</p> <p>e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, <b>sempre che non riguardino le parti strutturali.</b></p> |

Il Legislatore precisa che la CIL non può essere utilizzata per le modifiche di parti strutturali dei fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, esattamente come previsto per la manutenzione straordinaria degli edifici in generale. Anche in questa ipotesi, con la CIL il cittadino interessato trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori, unitamente ad una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Sempre con l'evidente finalità semplificatoria, il Legislatore ha modificato il comma 5 del citato art. 6, precisando che l'aggiornamento catastale avviene d'ufficio, con il Comune che trasmette, a tal fine, la comunicazione inizio lavori all'Agenzia del Territorio:

| Previgente art. 6 comma 5   | Nuovo art 6 comma 5  |
|---|--|
| <p>Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento</p> | <p><b>Riguardo agli interventi di cui al comma 2, la comunicazione di inizio dei lavori è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto legge 13</b></p> |

|   |   |
|---|---|
| catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. | <b>aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia del territorio.</b> |
|---|---|

Ulteriore novità riguardano le lett. b) e c) del comma 6: le Regioni a statuto ordinario non potranno più individuare ulteriori interventi edilizi per i quali l'interessato deve allegare l'asseverazione alla CIL né stabilire contenuti ulteriori dell'asseverazione rispetto a quelli minimi previsti dal T.U., ma possono disciplinare legislativamente le modalità di controllo.

|  |  |
|--|--|
| Previgente art. 6 comma 6  | Nuovo art. 6 comma 6   |
| b) possono individuare ulteriori interventi edilizi, tra quelli indicati nel comma 2, per i quali è fatto obbligo all'interessato di trasmettere la relazione tecnica di cui al comma 4; | <b>b) disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli</b> |
| c) possono stabilire ulteriori contenuti per la relazione tecnica di cui al comma 4, nel rispetto di quello minimo fissato dal medesimo comma.   |  |

Sempre conseguenza della valorizzazione della CIL asseverata per gli interventi di manutenzione straordinaria, è la modifica del comma 7 del citato art. 6 finalizzata a sanzionare la mancata comunicazione asseverata.

|   |  |
|---|--|
| Previgente art. 6 comma 7   | Nuovo art. 6 comma 7   |
| 7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. | 7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori <b>di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4</b> , comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. |

##### 5. Modifiche all'art. 10 in materia di permesso di costruire

Anche l'art. 10 comma 1 lett. c) è stato modificato in funzione delle precedenti modifiche si cui agli artt. 3 e 6: in pratica, si richiede il permesso di costruire per 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.

| Previgente art. 10 comma 1 lett. c)   | Nuovo art. 10 comma 1 lett. c)   |
|---|--|
| gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, 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 e che comportino <b>modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti</b> , 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. |

6. Nuovo comma 1-bis dell'art. 14 del T.U.: ampliata l'operatività del permesso di costruire in deroga

Viene ampliata l'operatività dell'istituto del permesso di costruire in deroga<sup>4</sup> (art. 14, che consente la deroga per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico), prevedendo (comma 1-bis) che, per gli interventi di ristrutturazione edilizia<sup>5</sup> e di ristrutturazione urbanistica<sup>6</sup>, 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. Conseguenza di detta previsione è la modifica del comma 3 dell'art. 14 citato che adesso prevede anche la deroga alle destinazioni d'uso nei casi previsti dal comma 1-bis.

Per quanto ovvio, ricordiamo che la decisione finale circa la concessione della deroga è sempre lasciata all'apprezzamento discrezionale del Comune (più precisamente, del Consiglio comunale) e non vi può essere alcuna pretesa in tal senso da parte del richiedente interessato.

<sup>4</sup> Dopo il Decreto Legge Sviluppo n. 70/2011<sup>4</sup>, l'ambito oggettivo di operatività della norma era stato ampliato, ovviamente con alcuni limiti, anche agli edifici privati; infatti, l'art. 5 ha previsto che le Regioni, "al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane e degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi e in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili", approvassero specifiche leggi per incentivare tali azioni, "anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano: a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale; b) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari; c) l'ammissibilità delle modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi esistenti.

<sup>5</sup> 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 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;

<sup>6</sup> Quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

| Previgente art. 14  | Nuovo art. 14   |
|---|---|
| <p>1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490<sup>7</sup> e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.</p> <p>2. [omissis]</p> <p>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, 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.</p> | <p>1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490<sup>8</sup> e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.</p> <p><b>1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico.</b></p> <p>2. [omissis]</p> <p>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, <b>nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso</b>, 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.</p> |

## 7. Modifiche all'art. 15 in materia di proroga del permesso di costruire<sup>9</sup>

Si consente, attraverso l'inserimento del nuovo comma 2-bis, che la proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori sia comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate. Di conseguenza, scompare l'avverbio “*esclusivamente*” nel comma 2, che limita la concedibilità della proroga “*in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari*”.

<sup>7</sup> Ora Decreto Legislativo n. 42/2004.

<sup>8</sup> Ora Decreto Legislativo n. 42/2004.

<sup>9</sup> Ricordiamo che, salva diversa disciplina regionale, i termini di inizio e fine lavori sono prorogati di 2 anni per i titoli rilasciati o formati prima del 21 agosto 2013, secondo quanto previsto dall'art. 30 comma 3 della Legge n. 98/2013.

| Previgente art. 15 | Nuovo art. 15  |
|--------------------|--|
| 1. [omissis]       | 1. [omissis]   |
| 2. [omissis]       | 2. [omissis]   |
|                    | <b>“2-bis. La proroga dei termini per l’inizio e l’ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell’amministrazione o dell’autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.</b> |

8. Modifiche all’art. 16: agevolazioni in materia di contributi per il rilascio del permesso di costruire

Per gli interventi di trasformazione urbana<sup>10</sup> complessi, il nuovo comma 2-bis prevede che il contributo per il rilascio del permesso di costruire sarà legato al solo costo di costruzione, mentre le opere di urbanizzazione saranno direttamente messe in carico all’operatore privato che ne resterebbe proprietario. Trattasi di modalità alternativa, evidentemente lasciata alla scelta degli interessati; ovviamente, dovranno essere concordate modalità atte a garantire la corretta urbanizzazione, infrastrutturazione ed insediabilità degli interventi, la loro sostenibilità economico-finanziaria, le finalità di interesse generale delle opere realizzate e dei relativi usi.

Ancora, con l’inserimento del comma d-bis) al citato art. 16, si prevede che nel calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria siano incentivati (evidentemente con una riduzione del relativo costo) gli interventi di ristrutturazione rispetto a quelli di nuova costruzione, in particolare nelle aree a maggiore densità del costruito: anche in questo caso servirà una delibera del Consiglio comunale.

Infine, con il comma 10, si consente ai Comuni, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di deliberare che i relativi costi di costruzione siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.

| Previgente art. 16   | Nuovo art. 16   |
|--|---|
| 1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all’incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo. | 1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all’incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo <b>e fatte salve le disposizioni concernenti gli interventi di trasformazione urbana complessi di cui al comma 2-bis.</b> |
| 2. [omissis]   | 2. [omissis]  |
| 2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e   | 2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e  |

<sup>10</sup> Le società di trasformazione urbana (STU) sono società per azioni a capitale misto pubblico/privato, finalizzate alla progettazione e alla realizzazione di interventi di trasformazione urbana in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

3. [omissis]

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:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

**Per gli interventi di trasformazione urbana complessi, come definiti dall'allegato IV alla Parte Seconda, numeri 7 e 8, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, lo strumento attuativo prevede una modalità alternativa in base alla quale il contributo di cui al comma 1 è dovuto solo relativamente al costo di costruzione, da computarsi secondo le modalità di cui al presente articolo e le opere di urbanizzazione, tenendo comunque conto dei parametri definiti ai sensi del comma 4, sono direttamente messe in carico all'operatore privato che ne resta proprietario, assicurando che, nella fase negoziale, vengano definite modalità atte a garantire la corretta urbanizzazione, infrastrutturazione ed insediabilità degli interventi, la loro sostenibilità economico finanziaria, le finalità di interesse generale delle opere realizzate e dei relativi usi.**

3. [omissis]

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:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

|   |   |
|---|---|
| <p>5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.</p> <p>6. [omissis]</p> <p>7. [omissis]</p> <p>7-bis. [omissis]</p> <p>8. [omissis]</p> <p>9. [omissis]</p> <p>10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6 <i>(leggasi «comma 9» - n.d.r.)</i>.</p> | <p><b>d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione.</b></p> <p>5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, <b>secondo i parametri di cui al comma 4.</b></p> <p>6. [omissis]</p> <p>7. [omissis]</p> <p>7-bis. [omissis]</p> <p>8. [omissis]</p> <p>9. [omissis]</p> <p>10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi <b>siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.</b></p> |
|---|---|

9. Modifiche all'art. 17: riduzione oneri nel caso di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione

Con la modifica al comma 4 dell'art. 17 si prevede che, per gli interventi di manutenzione straordinaria, il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato; ricordiamo che tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'art. 86, comma 3, del d.lgs. 259 del 2003 e i cavedi

Con il nuovo comma 4-bis, è previsto che, 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; viene lasciato ai Comuni (il compito è riservato, vista la materia, al Consiglio comunale) il compito, entro 90 giorni, di definire i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della riduzione.

| Previgente art. 17 comma 4   | Nuovo art. 17 comma 4 e comma 4-bis  |
|--|--|
| 4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione. | 4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, <b>nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a)</b> , il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.<br><br><b>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. 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.</b> |

#### 10. Modifiche della tempistica per il rilascio del permesso di costruire

Con il nuovo comma 7 dell'art. 20, si prevede che il termine per il rilascio del permesso di costruire (60 giorni) è raddoppiato nel caso di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento, mentre tale raddoppio non vale più per il solo fatto che il Comune abbia più di 100.000 abitanti (come in passato).

| Previgente comma 7 art. 20   | Nuovo comma 7 art. 20   |
|--|---|
| I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti, nonché per i progetti particolarmente complessi | I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati <b>nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione</b> |

multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

|  |   |
|--|---|
| secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento. | <b>del responsabile del procedimento.</b> |
|--|---|

### 11. Novità in materia di SCIA

Il Legislatore ha inserito la segnalazione certificata di inizio attività accanto alla denuncia di inizio attività al capo III, titolo II, parte I del Testo Unico: modifica doverosa, visto il ruolo riconosciuto alla SCIA rispetto alla preesistente DIA.

Inoltre, si sostituisce la locuzione “denuncia di inizio attività”, presente nei commi 1 e 2 dell’art 22, con “segnalazione certificata di inizio attività”.

La novità principale, però, è rappresentata dal nuovo comma 2-bis dell’art. 22, secondo cui sono realizzabili mediante SCIA e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista (il quale, ovviamente, se ne assume la piena responsabilità) le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale<sup>12</sup>, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l’acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. La comunicazione a fine lavori è un elemento che suscita qualche perplessità, soprattutto in merito ai controlli da parte del Comune.

Infine, si precisa (comma 2 dell’art. 17 del Decreto) che le espressioni «dichiarazione di inizio attività» e «Dia», ovunque ricorrano nel T.U., ad eccezione degli articoli 22 e 24, comma 3, sono sostituite, rispettivamente, dalle seguenti: «segnalazione certificata di inizio attività» e «Scia».

| Previgente art. 22 commi 1 e 2   | Nuovo art. 22 commi 1, 2 e 2-bis   |
|--|--|
| 1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.  | 1. Sono realizzabili mediante <b>segnalazione certificata di inizio attività</b> gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.   |
| 2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività 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 | 2. Sono, altresì, realizzabili mediante <b>segnalazione certificata di inizio attività</b> 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 |

<sup>12</sup> La variazione essenziale è una modificazione che stravolge il progetto dell’intervento edilizio originario incidendo sui suoi elementi caratterizzanti, pur non ponendosi al livello della difformità totale e collocandosi ad un livello intermedio fra tale categoria e quella difformità parziale posta al suo limite inferiore.

La variazione non essenziale si riferisce, invece, ad ipotesi tra le quali possono farsi rientrare gli aumenti di cubatura o di superficie di scarsa consistenza, nonché le variazioni relative a parti accessorie che non abbiano specifica rilevanza e non siano suscettibili di utilizzazione autonoma.

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

## 12. Nuovo art. 23 ter: il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

Con il nuovo art. 23 ter il Legislatore, facendo comunque salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, definisce il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, qualificandolo come ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale. In totale dette categorie sono quattro: residenziale e turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale e rurale.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile; salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

In concreto, quindi, rimane rilevante solo il passaggio da una categoria ad un'altra ma non anche all'interno della medesima categoria.

Anche in questo caso l'interprete non può non avere qualche perplessità, soprattutto perché tramite una norma inserita nel Testo Unico dell'Edilizia si modificano, di fatto, norme di carattere pianificatorio contenute nel D.M. n. 1444/1968 (precisamente, gli artt. 3 e 5). Le perplessità aumentano quando si equiparano la categoria produttiva e quella direzionale: un'industria ed un ufficio o studio sono nettamente diversi fra loro per carico urbanistico e, conseguentemente, non dovrebbero essere poste su un piano di parità.

- 1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:**
- a) residenziale e turistico-ricettiva;
  - b) produttiva e direzionale;
  - c) commerciale;
  - d) rurale.
- 2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.**
- 3. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.**

### 13. Modifiche in materia di certificato di agibilità e controlli regionali

Si aggiunge il riferimento alla SCIA nel comma 3 dell'art. 24: ciò significa che quando si utilizza la SCIA per gli interventi che possono incidere sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, il presentatore della SCIA è tenuto a richiedere il rilascio del certificato di agibilità (e, conseguentemente, soggiace alla sanzione amministrativa pecuniaria prevista in caso di mancata presentazione della domanda).

| Previgente art. 24 comma 3   | Nuovo art. 24 comma 3  |
|--|--|
| Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro. | Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato <b>la segnalazione certificata di inizio attività o</b> la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro. |

Viene, ancora, modificato il comma 5 ter<sup>13</sup> dell'art. 25 in materia di procedimento per il rilascio del certificato di agibilità, prevedendo che le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli, senza possibilità di intervento sulle modalità con cui si può richiedere l'agibilità con asseverazione del direttore dei lavori o di un professionista abilitato<sup>14</sup>. Modifica che si collega alla novità già indicata in precedenza di cui alle lett. b) e c) del

<sup>13</sup> Comma che era stato aggiunto dall'art. 30 comma 1 lett. h) della Legge n. 98/2013.

<sup>14</sup> Ricordiamo che con l'art. 30 comma 1 lett. h) della Legge n. 98/2013, era stata prevista una modalità semplificata di richiesta di agibilità fondata, nella sostanza ed in sintesi, su una dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità e alla quale si allegano una richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a

comma 6, secondo cui le Regioni a statuto ordinario non possono più individuare ulteriori interventi edilizi per i quali l'interessato deve allegare l'asseverazione alla CIL né stabilire contenuti ulteriori dell'asseverazione rispetto a quelli minimi previsti dal T.U., ma possono solo disciplinare legislativamente le modalità di controllo.

|  |  |
|--|--|
| Previgente comma art. 25 comma 5-ter   | Nuovo art. 25 comma 5-ter  |
| Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'attuazione delle disposizioni di cui al comma 5-bis e per l'effettuazione dei controlli. | Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli. |

#### 14. Il nuovo permesso di costruire convenzionato

Con il nuovo art. 28-bis si introduce nel T.U. il permesso di costruire convenzionato, strumento in realtà già esistente in alcune legislazioni regionali<sup>15</sup>. In concreto, quando le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte, sempre sotto controllo comunale, con una modalità semplificata, si può richiedere il permesso di costruire convenzionato: nella convenzione sono previsti gli obblighi in capo al richiedente legati al rilascio del titolo. La convenzione stessa è inquadrabile fra gli accordi integrativi o sostitutivi dei provvedimenti di cui all'art. 11 della Legge n. 241/90.

Sono soggetti alla stipula della convenzione, in particolare, la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori, la realizzazione di opere di urbanizzazione, le caratteristiche morfologiche degli interventi e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie; il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione; il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto per il "classico" permesso di costruire: all'interno del procedimento, evidentemente, dovrà esserci una fase di contrattazione per la definizione precisa del contenuto della convenzione.

|   |
|---|
| Nuovo art. 28-bis – Permesso di costruire convenzionato   |
| <p><b>1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.</b></p> <p><b>2. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.</b></p> <p><b>3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:</b></p> <p><b>a) La cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;</b></p> <p><b>b) La realizzazione di opere di urbanizzazione;</b></p> <p><b>c) Le caratteristiche morfologiche degli interventi;</b></p> |

trasmettere al catasto ed una dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

<sup>15</sup> Ad esempio, in Lombardia, in Piemonte ed in Emilia Romagna.

Ricordiamo che l'art. 18 del T.U. fa riferimento ad una convenzione-tipo approvata dalla Regione per il rilascio del PdC per i casi di edilizia abitativa convenzionata di cui al comma 1 dell'art. 17: quindi il permesso di costruire convenzionato non è estraneo al T.U.

**d) La realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.**

**4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.**

**5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.**

**6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del decreto del presente decreto. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.**

15. L'intervento sostitutivo regionale per i piani attuativi

Con il comma 3 dell'art. 17 del Decreto, si prevede che le regioni, con proprie leggi, assicurano l'attivazione del potere sostitutivo allo scadere dei termini assegnati ai comuni per l'adozione da parte degli stessi dei piani attuativi<sup>16</sup> comunque denominati in base alla normativa statale e regionale (piano particolareggiato, piano per l'edilizia economica popolare, piano per insediamenti produttivi, piano di recupero, ecc.). Trattasi di disposizione che ha evidenti finalità acceleratorie e che tende a rimediare a qualche "ritardo" dei Comuni.

16. Novità in materia di lottizzazione di aree

Con il comma 4 dell'art. 17 del Decreto si modifica l'art. 28 della Legge Urbanistica (L. 1150/1942), prevedendo che l'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di lottizzazione ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Anche in questo caso, trattasi di previsione che tende ad agevolare la realizzazione degli interventi, con una flessibile organizzazione dei lavori e dei costi.

Secondo il Decreto la novità deve essere inserita dopo il comma 6 e, quindi, in sostituzione del previgente comma 7 secondo cui *"Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi"*. Peraltro, l'abrogazione del "vecchio" comma 7 diventa necessaria perché contrastante con la novità, visto che prevedeva la contemporaneità dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dei lotti mentre adesso il Legislatore consente la previsione per stralci funzionali e con tempistiche diverse della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

| <b>Previgente art. 28 comma 7 Legge Urbanistica</b>  | <b>Nuovo art. 28 comma 7 Legge Urbanistica</b>  |
|--|---|
| Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi. | <b>L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale,</b> |

<sup>16</sup> In materia di piani attuativi, ricordiamo la proroga triennale dei medesimi prevista dall'art. 30 c. 3-bis della Legge 9 agosto 2013 n. 98 di conversione del D.L. 21 giugno 2013 n. 69 c.d. "del fare" e che riguarda i soli piani attuativi non ancora scaduti alla data di entrata in vigore (21 agosto 2013) della legge (in tal senso, cfr. TAR Umbria, sent. n. 381 del 10 luglio 2014).

|  |   |
|--|---|
|  | <b>può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.</b> |
|--|---|

#### 17. La partecipazione delle comunità locali in materia di tutela e valorizzazione del territorio

L'art. 24 del Decreto prevede che i Comuni possono definire i criteri e le condizioni per la realizzazione di interventi su progetti presentati da cittadini singoli e associati, purché individuati in relazione al territorio da riqualificare.

Gli interventi possono riguardare la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade ed in genere la valorizzazione di una limitata zona del territorio urbano o extraurbano.

In relazione alla tipologia dei predetti interventi i Comuni possono deliberare riduzioni o esenzioni di tributi inerenti al tipo di attività posta in essere. L'esenzione è concessa per un periodo limitato, per specifici tributi e per attività individuate dai Comuni, in ragione dell'esercizio sussidiario dell'attività posta in essere.

#### 18. Novità in materia di autorizzazione paesaggistica

Il Decreto (art. 25 comma 2) modifica il comma 2 dell'art 12 della Legge n. 106/2014 (Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo), che ha convertito il D.L. n. 83/2014. Il citato comma 2 art. 12 prevede l'emanazione, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del decreto n. 83/2014, di un regolamento, su proposta del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, d'intesa con la Conferenza unificata, con cui dettare disposizioni modificative e integrative al regolamento di cui all'articolo 146, comma 9, quarto periodo, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modificazioni, al fine di ampliare e precisare le ipotesi di interventi di lieve entità, nonché allo scopo di operare ulteriori semplificazioni procedurali.

Adesso, con il Decreto Sblocca Italia, il Legislatore precisa che con il medesimo regolamento dovranno essere altresì individuate:

- a) le tipologie di interventi per i quali l'autorizzazione paesaggistica non è richiesta, ai sensi dell'articolo 149 del medesimo Codice dei beni culturali e del paesaggio, sia nell'ambito degli interventi di lieve entità già compresi nell'allegato 1 al suddetto regolamento di cui all'articolo 146, comma 9, quarto periodo, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, sia mediante definizione di ulteriori interventi minori privi di rilevanza paesaggistica;
- b) le tipologie di intervento di lieve entità che possano essere regolate anche tramite accordi di collaborazione tra il Ministero, le Regioni e gli enti locali, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, con specifico riguardo alle materie che coinvolgono competenze proprie delle autonomie territoriali.

Ciò significa che, in concreto, fintanto che non vedrà la luce il citato regolamento, non ci saranno ulteriori ipotesi di semplificazione nell'iter dell'autorizzazione paesaggistica né nuovi casi di esclusione in ragione della scarsa rilevanza degli interventi.

|   |   |
|---|---|
| <p>Precedente art. 12 comma 2 della Legge n. 106/2014</p>   | <p>Nuovo art. 12 comma 2 della Legge n. 106/2014</p>  |
| <p>2. Con regolamento da emanare ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, su proposta del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, d'intesa con la Conferenza unificata, ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono dettate disposizioni modificative e integrative al regolamento di cui all'articolo 146, comma 9, quarto periodo, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modificazioni, al fine di ampliare e precisare le ipotesi di interventi di lieve entità, nonché allo scopo di operare ulteriori semplificazioni procedurali, ferme, comunque, le esclusioni di cui agli articoli 19, comma 1, e 20, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.</p> | <p>2. Con regolamento da emanare ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, su proposta del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, d'intesa con la Conferenza unificata, ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono dettate disposizioni modificative e integrative al regolamento di cui all'articolo 146, comma 9, quarto periodo, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modificazioni, al fine di ampliare e precisare le ipotesi di interventi di lieve entità, nonché allo scopo di operare ulteriori semplificazioni procedurali, ferme, comunque, le esclusioni di cui agli articoli 19, comma 1, e 20, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.</p> <p><b>Con il medesimo regolamento sono altresì individuate:</b></p> <p><b>a) le tipologie di interventi per i quali l'autorizzazione paesaggistica non è richiesta, ai sensi dell'articolo 149 del medesimo Codice dei beni culturali e del paesaggio, sia nell'ambito degli interventi di lieve entità già compresi nell'allegato 1 al suddetto regolamento di cui all'articolo 146, comma 9, quarto periodo, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, sia mediante definizione di ulteriori interventi minori privi di rilevanza paesaggistica;</b></p> <p><b>b) le tipologie di intervento di lieve entità che possano essere regolate anche tramite accordi di collaborazione tra il Ministero, le Regioni e gli enti locali, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, con specifico riguardo alle materie che coinvolgono competenze proprie delle autonomie territoriali.</b></p> |

Il Decreto (art. 25 comma 3) interviene direttamente anche sul Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n. 42/2004), modificando il comma 9 dell'art. 146 in materia di autorizzazione paesaggistica.

La vecchia disposizione prevedeva che, decorso inutilmente il termine entro cui il soprintendente doveva rendere il parere, l'amministrazione competente poteva indire una conferenza di servizi, alla quale il soprintendente partecipava o faceva pervenire il parere scritto. La conferenza si pronunciava entro il termine perentorio di quindici giorni. In ogni caso, decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente, l'amministrazione competente provvedeva sulla domanda di autorizzazione.

Con il Decreto Sblocca Italia, invece, viene eliminata la possibilità di indire la conferenza di servizi e, decorsi inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione, fermo restando il divieto di derogare ai vincoli paesaggistico-culturali.

| Previgente art. 146 comma 9 Codice dei beni culturali e del paesaggio   | Nuovo art. 146 comma 9 Codice dei beni culturali e del paesaggio  |
|---|---|
| <p>Decorso inutilmente il termine di cui al primo periodo del comma 8 senza che il soprintendente abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente può indire una conferenza di servizi, alla quale il soprintendente partecipa o fa pervenire il parere scritto. La conferenza si pronuncia entro il termine perentorio di quindici giorni. In ogni caso, decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente, l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione. Con regolamento da emanarsi ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, entro il 31 dicembre 2008, su proposta del Ministro d'intesa con la Conferenza unificata, salvo quanto previsto dall'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono stabilite procedure semplificate per il rilascio dell'autorizzazione in relazione ad interventi di lieve entità in base a criteri di snellimento e concentrazione dei procedimenti, ferme, comunque, le esclusioni di cui agli articoli 19, comma 1 e 20, comma 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.</p> | <p><b>Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione, fermo restando il divieto di derogare ai vincoli paesaggistico-culturali.</b> Con regolamento da emanarsi ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, entro il 31 dicembre 2008, su proposta del Ministro d'intesa con la Conferenza unificata, salvo quanto previsto dall'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono stabilite procedure semplificate per il rilascio dell'autorizzazione in relazione ad interventi di lieve entità in base a criteri di snellimento e concentrazione dei procedimenti, ferme, comunque, le esclusioni di cui agli articoli 19, comma 1 e 20, comma 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.</p> |

#### 19. I termini di validità degli atti acquisiti nelle conferenze di servizi

Infine, il Legislatore ha modificato la Legge n. 241/90 prevedendo il nuovo comma 8-bis all'art. 14, secondo cui i termini di validità di tutti i pareri, autorizzazioni, concessioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati acquisiti nell'ambito della Conferenza di servizi (quindi anche nella conferenze relative ad interventi edilizi) decorrono dalla data di adozione del provvedimento finale.

## 20. Una visione d'insieme riepilogativa

|   |  |
|---|--|
| Manutenzione straordinaria                        | ampliata operatività, con utilizzo della CIL asseverata al posto del PdC   |
| Edifici non più compatibili con la pianificazione | riqualificazione agevolata   |
| Aggiornamento catastale dopo interventi CIL       | se ne occuperà il Comune   |
| Permesso di costruire                             | Ampliata l'operatività del permesso in deroga;<br>i tempi per il procedimento sono raddoppiati solo nel caso di documentata complessità dell'intervento;<br>proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate;<br>introduzione del PdC convenzionato; |
| SCIA  | sostituisce la DIA;<br>utilizzabile anche per le varianti al PdC che non configurano variazioni essenziali   |
| Destinazioni d'uso                                | definizione del mutamento d'uso urbanisticamente rilevante   |
| Piani attuativi                                   | previsto l'intervento sostitutivo regionale  |
| Lottizzazione                                     | maggior elasticità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per il pagamento degli oneri   |
| Coinvolgimento dei cittadini                      | possibilità di presentare progetti per interventi di riqualificazione del territorio, con riduzioni/esenzioni di tributi   |
| Autorizzazioni paesaggistiche                     | previste ulteriori semplificazioni   |
| Conferenza di servizi                             | l'efficacia degli atti decorre dalla data del provvedimento finale   |

## 21. Ulteriori disposizioni di interesse: cenni

Fra i quarantacinque articoli del Decreto Sblocca Italia, ve ne sono alcuni che hanno comunque rilievo, più o meno diretto, anche per l'edilizia e l'urbanistica, alle quali riteniamo opportuno accennare brevemente:

- l'art. 2 prevede alcune semplificazioni procedurali per le infrastrutture strategiche affidate in concessione;
- l'art. 3 fornisce ulteriori disposizioni urgenti per lo sblocco di opere indifferibili, urgenti e cantierabili, prevedendo la messa a disposizione di risorse finanziarie;

- l'art. 4 prevede alcune misure di semplificazione per le opere incompiute segnalate dagli enti locali (in particolare, attraverso la possibilità di riconvocare la conferenza di servizi per il riesame di parere ostativi, di rimettere il procedimento alla deliberazione del Consiglio dei Ministri ex art. 14-quater comma 3 Legge n. 2412/90 e di avvalersi dell'apposita cabina di regia presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri a scopo consulenziale e acceleratorio) e la possibilità, a certe condizioni, di escludere i pagamenti dal patto di stabilità;
- l'art. 7 prevede nuove norme in materia di gestione di risorse idriche e disposizioni di rilievo ambientale; in questa sede ci limitiamo a segnalare l'introduzione del nuovo art. 158-bis del Decreto Legislativo n. 152/2006 (Norme in materia ambientale) secondo cui l'approvazione dei progetti degli interventi comporta dichiarazione di pubblica utilità, costituisce titolo abilitativo e, ove occorra, variante agli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, esclusi i piani paesaggistici;
- l'art. 9 fornisce la qualifica di "estrema urgenza" per gli interventi ritenuti indifferibili dall'ente locale con propria ricognizione, inerenti la messa in sicurezza degli edifici scolastici, la mitigazione dei rischi idraulici e geomorfologici del territorio, l'adeguamento alla normativa antisismica e la tutela ambientale e del patrimonio culturale; per tali interventi sono previste semplificazioni procedurali nell'affidamento dei relativi lavori;
- l'art. 11 prevede misure in materia di defiscalizzazione degli investimenti infrastrutturali in finanza di progetto;
- l'art. 14 dispone che non possono essere richieste modifiche dei progetti delle opere pubbliche rispondenti a standard tecnici che prescrivano livelli di sicurezza superiori a quelli minimi definiti dal diritto europeo e prescritti dagli Organi comunitari, senza che le stesse siano accompagnate da una stima dei sovraccosti necessari e da una analisi di sostenibilità economica e finanziaria per il gestore dell'infrastruttura, corredata da stime ragionevoli anche in termini di relativi tempi di attuazione;
- l'art. 18 consente, nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera, per i quali sia pattuito un canone annuo superiore ad euro 150 mila, di concordare contrattualmente per iscritto termini e condizioni in deroga;
- l'art. 19 prevede l'esenzione delle imposte di registro e di bollo per i contratti con cui si riduce il canone di locazione;
- l'art. 20 prevede alcune misure per il rilancio del mercato immobiliare;
- l'art. 21 contiene misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione, con deduzioni fiscali fino al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile o delle spese di costruzioni, subordinate a determinate condizioni;
- l'art. 22 prevede l'emanazione di un decreto per l'aggiornamento agevolativo del sistema di incentivi riguardanti la produzione di energia termica da fonti rinnovabili e per interventi di efficienza energetica;
- l'art. 23 detta una disciplina in materia di contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, ossia quei contratti, diversi dalla locazione finanziaria, nei quali si ha l'immediata concessione di godimento dell'immobile con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine prefissato, imputando al corrispettivo una parte prefissata e concordata del canone;
- l'art. 26 prevede che l'accordo di programma avente ad oggetto il recupero di immobili inutilizzati del patrimonio immobiliare pubblico costituisce variante urbanistica; allo scopo di individuare i contenuti dell'accordo di programma, il Comune presenta un proprio progetto di recupero dell'immobile anche attraverso il cambio di destinazione d'uso al Ministero titolare del bene che è tenuto a valutarlo salvo opponga diversa ipotesi di utilizzo finanziata o in corso di finanziamento. La variante urbanistica costituisce titolo per l'Agenzia del demanio all'alienazione, alla concessione o alla costituzione del diritto di

superficie sull'immobile interessato; la norma, inoltre, prevede una serie di misure per agevolare la valorizzazione degli immobili del Ministero della Difesa;

- l'art. 31 prevede misure agevolative per la riqualificazione degli esercizi alberghieri, con possibilità di rimozione del vincolo di destinazione, a certe condizioni;
- gli artt. 33, 34 e 35 presentano ulteriori disposizioni in materia ambientale;
- gli artt. 36, 37 e 38 prevedono ulteriori disposizioni in materia di energia.