

N. 56/2014



LE NOVITA' IN CAMPO EDILIZIO DEL DECRETO "Sblocca Italia"

(Decreto Legge 12.09.2014, n. 133)

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 59/2014)

(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)

E' stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 212 del 12 settembre 2014 il Decreto-Legge n. 133 del 12 settembre 2014, cosiddetto "Sblocca Italia", recante "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".

Con la presente DTO si illustrano le novità in materia di disciplina edilizia contenute nel decreto stesso, ed immediatamente vigenti. Si rammenta che il Decreto dovrà essere convertito in legge entro la data dell'11.11.2014. Il Capo V del Decreto si occupa delle "misure per il rilancio dell'edilizia".

L'articolo 17, in particolare, introduce "Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia".

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

1. Nuova definizione di manutenzione straordinaria:

Viene modificata, all'articolo 3, comma 2, lett. b), la definizione di "manutenzione straordinaria".

Definizione precedente:

"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 igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso".

Nuova definizione:

"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 igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso".

Pertanto, in base alla nuova definizione di manutenzione straordinaria, che dovrà essere recepita, nella stessa esatta formulazione, anche a livello regionale¹:

¹ La materia del "Governo del territorio" è, ai sensi dell'art. 117 della Costituzione, di "legislazione concorrente", ovvero di competenza regionale ma sulla base di principi fondamentali stabiliti dallo Stato. Si rammenta in proposito come la Corte Costituzionale, con sentenza n. 309, del 21.11.2011, abbia affermato come debbano essere ricondotte nell'ambito della normativa di principio in materia di governo del territorio, le disposizioni legislative riguardanti i titoli abilitativi per gli interventi edilizi e che a maggior ragione sono principi fondamentali della materia le disposizioni che definiscono le categorie di interventi, perché è in conformità a queste ultime che è disciplinato il regime dei titoli abilitativi, con riguardo al procedimento e agli oneri, nonché agli abusi

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria possono quindi ora alterare le superfici utili esistenti, in aumento o in diminuzione, purché non comportino mutamento d'uso. Ora è di difficile comprensione poter immaginare quale aumento (o diminuzione) di superficie utile possa avvenire senza cambio di destinazione d'uso.
2. Nell'ambito dell'intervento di manutenzione straordinaria è ora possibile annoverare anche quelli che comportano il 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. Anche qui è difficile comprendere come si possa concedere da un lato la possibilità di aumentare il carico urbanistico ma con l'obbligo, d'altro lato, ed in parallelo, di mantenere la destinazione d'uso esistente.

In materia, la Giunta Regionale dell'Emilia Romagna ha già provveduto a deliberare, con atto n. 75, del 27.01.2014, ed in proposito si rimanda alla DTO n. 7/2014.

In pratica, a livello statale, sono da ricondurre agli interventi di manutenzione straordinaria, ed al conseguente regime edilizio della Comunicazione di Inizio Lavori (CIL), gli interventi che comportino la redistribuzione dei volumi nell'ambito delle unità immobiliari di uno stesso edificio, sempre che non riguardino parti strutturali dell'edificio (nel qual caso si utilizza la SCIA).

A tal proposito la lettera a), del comma 2, dell'articolo 6 (Attività edilizia libera) del TUE è stata modificata, cassando i limiti che venivano imposti all'applicabilità della CIL ("*...non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici*").

A livello regionale le opere di manutenzione straordinaria con frazionamento delle unità immobiliari erano soggette alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ma dal 12 settembre scorso, sono invece soggette a CIL, sempre che non riguardino parti strutturali degli edifici e sempre che non comportino aumento di unità immobiliari.

In proposito occorre precisare che a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 15/2013 "*Semplificazione della disciplina edilizia*", in Emilia Romagna esiste solo la CIL asseverata (mentre a livello statale esiste anche la CIL non asseverata), in quanto è stato ampliato il campo dell'attività edilizia completamente liberalizzata rispetto al quadro nazionale.

2. Interventi di conservazione:

Viene aggiunti l'articolo 3-bis al TUE, ovvero:

"Art. 3-bis. (Interventi di conservazione) 1. Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione 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".

3. Modifiche interne ai fabbricati ad uso impresa:

In relazione alla modifica apportata alla definizione di manutenzione straordinaria, ed in coerenza con essa, viene introdotto, alla lettera e-bis, del comma 2, dell'art. 6, un limite alle 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, opere che sono soggette a CIL: viene introdotto il limite, già presente peraltro nella lettera a) dello stesso comma per la manutenzione straordinaria, che le opere non riguardino le parti strutturali dell'edificio. Operazione che corregge una evidente dimenticanza operata dall'art. 13-bis, comma 1, lettera a), legge n. 134 del 2012, che aveva introdotto la lettera e-bis.

4. Modifiche alla Comunicazione di Inizio Lavori (CIL):

Viene sostituito il comma 4 dell'articolo 6 del TUE.

Testo precedente:

"Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di 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. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera e-bis), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di

cui al presente comma".

Nuovo testo:

"Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori".

Il nuovo testo dell'art. 6, comma 4, del D.P.R. 380/2001, chiarisce che l'asseverazione da parte del tecnico - necessaria per gli interventi di manutenzione straordinaria (comma 2, lettera a)) e per le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa (comma 2, lettera e-bis)) - viene resa direttamente nell'ambito della Comunicazione di inizio lavori. Non si tratta quindi più di una separata Relazione tecnica asseverata, come peraltro richiesto anche a livello regionale dal comma 5, dell'art. 7, della L.R. n. 15/2013). Viene quindi eliminato ogni riferimento alla Relazione tecnica, sia in rapporto ai poteri regionali di estensione dei casi della sua presentazione, sia in relazione alle sanzioni per la sua mancata presentazione, sia in attinenza ai suoi contenuti minimi.

Inoltre viene eliminata la necessità, per i citati interventi di cui alla lettera e-bis) relativi ai locali adibiti ad uso produttivo d'impresa, di allegare le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese.

L'analoga disposizione presente al comma 5 dell'art. 7 della L.R. n. 15/2013 era già di carattere facoltativo e non obbligatorio come invece nel TUE.

Peraltro, tra i requisiti che occorre asseverare, è stata inserita - correttamente, ma certamente in modo ridondante (vedi sopra) - la necessità che gli interventi non interessino parti strutturali degli edifici.

5. Atti di aggiornamento catastale:

Viene sostituito il comma 5 dell'articolo 6 del TUE.

Testo precedente:

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

Nuovo testo:

"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 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate".

Viene chiarito che la Comunicazione di Inizio Lavori vale anche ai fini delle necessarie variazioni catastali, eliminando dunque l'adempimento prima a carico dell'interessato e sostituendolo con la comunicazione che dovrà essere fatta direttamente dallo Sportello Unico per l'Edilizia all'Agenzia delle Entrate/Territorio.

Il comma 6 dell'articolo 7 della L.R. n. 15/2013, introdotto dall'art. 52 della L.R. 20.12.2013, n. 28, in proposito stabilisce che l'esecuzione delle opere di cui al comma 4 (CIL) comporta l'obbligo della trasmissione allo Sportello Unico per l'Edilizia della copia degli atti di aggiornamento catastale.

Per cui da ora lo SUE non si limita a ricevere, alla conclusione delle opere, gli *"atti di aggiornamento catastale"* già presentati ed approvati all'Agenzia del Territorio, ma provvede direttamente a trasmettere all'Agenzia delle Entrate/Territorio la CIL così come presentata, senza l'allegazione di alcuno specifico atto necessario all'aggiornamento catastale, per la messa in atto degli opportuni adeguamenti catastali necessari, a cura dell'Agenzia stessa.

Come noto, una variazione nello stato degli immobili urbani, che influisce sul classamento o sulla consistenza (fusione o frazionamento, cambio di destinazione, nuova distribuzione degli spazi interni, ecc.), e che può essere in moltissimi casi eseguita con CIL, deve essere dichiarata in Catasto.

La dichiarazione, a carico degli intestatari dell'immobile, avviene oggi, almeno fino alla entrata in vigore delle nuove disposizioni in commento, con la presentazione all'Agenzia di un atto di aggiornamento predisposto da un professionista tecnico abilitato.

I professionisti, a tale scopo, possono utilizzare il software Docfa - Documenti catasto fabbricati, per compilare il modello accertamento della proprietà immobiliare urbana. I professionisti possono presentare il documento per via telematica con la piattaforma *Sister*, che prevede l'abilitazione al servizio presentazione documenti, oppure presso l'ufficio provinciale competente per territorio, anche su appuntamento che si può prenotare online.

L'Agenzia può effettuare i dovuti controlli e attivare eventuali rettifiche d'ufficio, notificate ai soggetti intestatari.

Dal 12 settembre scorso non sarà più così. Sarà lo SUE ad inviare all'Agenzia delle Entrate/Territorio copia della

CIL presentata. E' del tutto evidente che questo comporterà un problema di merito, oltre che organizzativo. Il problema di merito risiede nel fatto che spetterà allo SUE giudicare se le opere previste dalla CIL comportano o meno aggiornamenti catastali, con la conseguenza della creazione di numerosi possibili contenziosi. In sostanza, alla faccia della semplificazione, si coinvolge nella materia fiscale (propria dell'Agenzia delle Entrate/Territorio) un organismo terzo, lo Sportello Unico per l'Edilizia, che non ha e non ha mai avuto alcuna competenza in materia.

Non solo, ma questa significativa modifica comporterà necessariamente la modifica al modello unificato regionale della CIL, recentemente approvato con D.G.R. n. 993 del 07.07.2014, che prevede la trasmissione, a cura del committente e del direttore dei lavori, degli atti di aggiornamento catastale in allegato alla comunicazione di fine dei lavori della CIL.

Dunque oggi occorre accatastare le modifiche sugli immobili ancor prima di realizzarle. Tanto è vero che la nuova formulazione del comma 5 dell'articolo 6, fa riferimento alla norma generale di istituzione del catasto fabbricati e non più (come invece accadeva nella formulazione precedente) a quella 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, che stabiliva che *"le dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato dei beni delle unità immobiliari già censite, di cui all'articolo 17 primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, devono essere presentate agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio entro trenta giorni dal momento in cui esse si sono verificate"*.

6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sottoposti a Permesso di Costruire:

Cambia il testo dell'art. 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/2001, relativo agli interventi di ristrutturazione edilizia sottoposti a permesso di costruire.

Testo precedente:

"Sono subordinati a permesso di costruire...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".

Nuovo testo:

"Sono subordinati a permesso di costruire...gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche alla 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".

Non viene quindi mutata la definizione di ristrutturazione edilizia, che è data dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del TUE (modificata molto recentemente dall'art. 30, comma 1, lettera a), della Legge n. 98 del 2013), ma solo la fattispecie degli interventi di ristrutturazione edilizia che sono soggetti a Permesso di Costruire. Le altre fattispecie, diverse da quelle stabilite dall'art. 10, sono invece soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (che fino ad ora era sopravvissuta nel TUE, mentre è scomparsa nella Regione Emilia Romagna, dove, sulla base dell'art. 13, comma 1, lettera d) della L.R. n. 15/2013, sono soggette obbligatoriamente a SCIA).

Naturalmente, resta ferma la possibilità nel TUE (e non in Regione Emilia Romagna), a scelta dell'interessato, di realizzare con SCIA, in alternativa al Permesso di Costruire, tali fattispecie di ristrutturazione edilizia.

7. Permesso di Costruire in deroga anche alle destinazioni d'uso:

Viene inserito il nuovo comma 1-bis dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, a mente del quale *"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"*.

In Regione Emilia Romagna tale deroga alle destinazioni d'uso esiste già nell'articolo 20 della L.R. n. 15/2013 senza alcuna limitazione per la tipologia di intervento edilizio e neppure con la limitazione alle aree industriali dismesse.

8. Termini di inizio e fine dei lavori del Permesso di Costruire:

Viene eliminata la tassatività dei casi in cui può essere accordata la proroga dei termini (art. 15 del D.P.R. 380/2001), tramite la soppressione dell'avverbio *"esclusivamente"* nel comma 2 dell'art. 15.

Viene inoltre introdotto il nuovo comma 2-bis del medesimo art. 15, a mente del quale *"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"*. Si tratta quindi di

una casistica nella quale la proroga deve essere accordata.

Si fa notare come, mentre esiste uniformità tra TUE e L.R. n. 15/2013 circa il termine di inizio dei lavori (un anno dal rilascio del permesso di costruire), esiste invece una differenziazione su quello di ultimazione: nel TUE: tre anni dalla data di inizio dei lavori; nella L.R. n. 15/2013: tre anni dal rilascio.

Diversificato anche il regime della proroga:

- nel TUE: accordata, con provvedimento motivato, in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive;
- nella L.R. n. 15/2013: è sufficiente una comunicazione motivata da parte dell'interessato, non occorre quindi alcun atto espresso di autorizzazione alla deroga.

Da registrare come, neppure in questa ennesima modifica al TUE, il legislatore abbia provveduto ad eliminare una clamorosa incongruenza (ed è la 23ma volta che si mette mano al TUE per modificarlo!). Il comma 2 dell'art. 15 stabilisce ancora che la proroga del permesso di costruire può essere concessa, oltre che per i casi sopra riportati, anche "*quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari*", ma, come noto, le opere pubbliche non sono soggette a permesso di costruire, per espressa previsione dello stesso TUE all'articolo 7.

9. Opere di urbanizzazione di proprietà privata:

Per gli interventi di trasformazione urbana complessi, definiti ai punti 7 e 8, dell'Allegato IV alla Parte II del Codice dell'Ambiente (D.Lgs. n. 152/2006)², la modifica all'art. 16 del TUE prevede che il contributo di

2

7. Progetti di infrastrutture

- a) progetti di sviluppo di zone industriali o produttive con una superficie interessata superiore ai 40 ettari;
- b) progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59"; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto;
- c) piste da sci di lunghezza superiore a 1,5 km o che impegnano una superficie superiore a 5 ettari nonché impianti meccanici di risalita, escluse le scivole e le monofuni a collegamento permanente aventi lunghezza inclinata non superiore a 500 metri, con portata oraria massima superiore a 1800 persone;
- d) derivazione di acque superficiali ed opere connesse che prevedano derivazioni superiori a 200 litri al secondo o di acque sotterranee che prevedano derivazioni superiori a 50 litri al secondo, nonché le trivellazioni finalizzate alla ricerca per derivazioni di acque sotterranee superiori a 50 litri al secondo;
- e) interporti, piattaforme intermodali e terminali intermodali;
- f) porti e impianti portuali marittimi, fluviali e lacuali, compresi i porti di pesca, vie navigabili;
- g) strade extraurbane secondarie;
- h) costruzioni di strade di scorrimento in area urbana o potenziamento di esistenti a quattro o più corsie con lunghezza, in area urbana o extraurbana, superiore a 1.500 metri;
- i) linee ferroviarie a carattere regionale o locale;
- l) sistemi di trasporto a guida vincolata (tramvie e metropolitane), funicolari o linee simili di tipo particolare, esclusivamente o principalmente adibite al trasporto di passeggeri;
- m) acquedotti con una lunghezza superiore ai 20 km;
- n) opere costiere destinate a combattere l'erosione e lavori marittimi volti a modificare la costa, mediante la costruzione di dighe, moli ed altri lavori di difesa del mare;
- o) opere di regolazione del corso dei fiumi e dei torrenti, canalizzazione e interventi di bonifica ed altri simili destinati ad incidere sul regime delle acque, compresi quelli di estrazione di materiali litoidi dal demanio fluviale e lacuale;
- p) aeroporti;
- q) porti turistici e da diporto, quando lo specchio d'acqua è inferiore o uguale a 10 ettari, le aree esterne interessate non superano i 5 ettari e i moli sono di lunghezza inferiore o uguale a 500 metri, nonché progetti di intervento su porti già esistenti;
- r) impianti di smaltimento di rifiuti urbani non pericolosi, mediante operazioni di incenerimento o di trattamento, con capacità complessiva superiore a 10 t/giorno (operazioni di cui all'allegato B, lettere D2 e da D8 a D11, della parte quarta del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152); impianti di smaltimento di rifiuti non pericolosi, mediante operazioni di raggruppamento o di ricondizionamento preliminari, con capacità massima complessiva superiore a 20 t/giorno (operazioni di cui all'allegato B, lettere D13 e D14 del decreto legislativo 152/2006);
- s) impianti di smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi, con capacità complessiva superiore a 10 t/giorno, mediante operazioni di incenerimento o di trattamento (operazioni di cui all'allegato B, lettere D2 e da D8 a D11, della parte quarta del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152);
- t) impianti di smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi mediante operazioni di deposito preliminare con capacità massima superiore a 30.000 m3 oppure con capacità superiore a 40 t/giorno (operazioni di cui all'allegato B, lettera D15 della parte quarta del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152);
- u) discariche di rifiuti urbani non pericolosi con capacità complessiva inferiore ai 100.000 m3 (operazioni di cui all'allegato B, lettere D1 e D5, della parte quarta del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152);
- v) impianti di depurazione delle acque con potenzialità superiore a 10.000 abitanti equivalenti;
- z) elettrodotti aerei esterni per il trasporto di energia elettrica, non facenti parte della rete elettrica di trasmissione nazionale, con tensione nominale superiore a 100 kV e son tracciato di lunghezza superiore a 3 km; (lettera così modificata dall'art. 36, comma 7-bis, lettera c), legge n. 214 del 2012)
- z.a) Impianti di smaltimento e recupero di rifiuti pericolosi, mediante operazioni di cui all'allegato B, lettere D2, D8 e da D13 a D15, ed all'allegato C, lettere da R2 a R9, della parte quarta del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
- z.b) Impianti di smaltimento e recupero di rifiuti non pericolosi, con capacità complessiva superiore a 10 t/giorno, mediante operazioni di cui all'allegato C, lettere da R1 a R9, della parte quarta del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

8. Altri progetti

- a) villaggi turistici di superficie superiore a 5 ettari, centri residenziali turistici ed esercizi alberghieri con oltre 30 posti-letto o volume edificato superiore a 25.000 m3 o che occupano una superficie superiore ai 20 ettari, esclusi quelli ricadenti all'interno di centri abitati;
- b) piste permanenti per corse e prove di automobili, motociclette ed altri veicoli a motore;
- c) centri di raccolta, stoccaggio e rottamazione di rottami di ferro, autoveicoli e simili con superficie superiore a 1 ettaro;

costruzione potrà essere limitato alla sola quota relativa al costo di costruzione (e non anche agli oneri di urbanizzazione) se lo strumento attuativo (PUA) che le opere di urbanizzazione sono direttamente messe in carico all'operatore privato che ne resterà 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.

10. Costi di costruzione ridotti:

Viene modificato il comma 10 dell'art. 16 del TUE, stabilendo che, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.

Viene inoltre aggiunto il comma 4-bis all'articolo 17 del TUE, stabilendo 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. 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"*.

11. La manutenzione straordinaria diventa onerosa:

Viene modificato il comma 4 dell'art. 17 del TUE come di seguito: *"Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione"*. Quindi non la quota parte afferente al costo di costruzione ma la sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

In Regione Emilia Romagna la manutenzione straordinaria è gratuita, in base a quanto disposto dall'articolo 32 della L.R. n. 15/2013.

Ora non si comprende sulla base di quali tariffe stabilire l'onerosità dell'intervento di manutenzione straordinaria, visto che non sono contemplate a livello regionale.

E' comunque del tutto pacifico che la manutenzione straordinaria, nella disciplina del TUE fin dalla sua emanazione nel 2001, fosse gratuita, sebbene il TUE non lo affermi mai. Anzi, stando alla lettera del TUE essa sarebbe stata sempre onerosa, non comparendo nell'elenco degli interventi edilizi gratuiti di cui all'articolo 17, il quale, quando venne scritto, aveva lo scopo di sostituire l'articolo 9 della Legge n. 10/1977 (Concessione edilizia gratuita), ma il legislatore si è scordato di riportare la manutenzione straordinaria nell'art. 17, mentre era ben presente nell'articolo 9. Neppure alla ventitreesima modifica al TUE da quando è stato emanato, il legislatore ha pensato di provvedere alla correzione dell'articolo 17 (ancora più grave oggi quando decide di rendere onerosa la manutenzione straordinaria, pensando che essa fosse gratuita nel TUE).

12. La scomparsa della DIA:

Dopo più di quattro anni dalla sua introduzione nell'ordinamento giuridico, la SCIA sostituisce a tutti gli effetti la DIA edilizia, che sopravvive solo ove prevista in sostituzione del permesso di costruire (ex Super Dia). SCIA anche per le varianti minori a permessi di costruire (non varianti essenziali), a condizione che gli interventi siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuati dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli.

In Regione Emilia Romagna la DIA è scomparsa con la L.R. n. 15/2013, sostituita ovunque dalla SCIA.

-
- d) banchi di prova per motori, turbine, reattori quanto l'area impegnata supera i 500 m²;
 - e) fabbricazione di fibre minerali artificiali che superino 5.000 m² di superficie impegnata o 50.000 m³ di volume;
 - f) fabbricazione, condizionamento, carico o messa in cartucce di esplosivi con almeno 25.000 tonnellate/anno di materie prime lavorate;
 - g) stoccaggio di petrolio, prodotti petroliferi, petrolchimici e chimici pericolosi, a sensi della legge 29 maggio 1974, n. 256, e successive modificazioni, con capacità complessiva superiore a 1.000 m³;
 - h) recupero di suoli dal mare per una superficie che superi i 10 ettari;
 - i) cave e torbiere;
 - l) trattamento di prodotti intermedi e fabbricazione di prodotti chimici per una capacità superiore a 10.000 t/anno di materie prime lavorate;
 - m) produzione di pesticidi, prodotti farmaceutici, pitture e vernici, elastomeri e perossidi, per insediamenti produttivi di capacità superiore alle 10.000 t/anno in materie prime lavorate;
 - n) depositi di fanghi diversi da quelli disciplinati dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, con capacità superiore a 10.000 metri cubi;
 - o) impianti per il recupero o la distruzione di sostanze esplosive;
 - p) stabilimenti di squartamento con capacità di produzione superiore a 50 tonnellate al giorno;
 - q) terreni da campeggio e caravaning a carattere permanente con capacità superiore a 300 posti roulotte caravan o di superficie superiore a 5 ettari;
 - r) parchi tematici di superficie superiore a 5 ettari;
 - s) progetti di cui all'allegato III, che servono esclusivamente o essenzialmente per lo sviluppo ed il collaudo di nuovi metodi o prodotti e che non sono utilizzati per più di due anni.
 - t) modifiche o estensioni di progetti di cui all'allegato III o all'allegato IV già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, che possono avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente (modifica o estensione non inclusa nell'allegato III).

13. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante:

Il provvedimento introduce la definizione di "*mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*", inteso come quello che - ancorché avvenuto senza esecuzione di opere edilizie - comporti l'assegnazione dell'immobile ad una diversa categoria funzionale, tra quelle qui di seguito elencate:

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

Viene poi stabilito che il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

14. Permesso di costruire convenzionato:

Il permesso di costruire convenzionato, strumento finora noto solo alle esperienze regionali e locali, potrà far luogo degli strumenti di pianificazione attuativa, che hanno procedimenti di approvazione notevolmente più lunghi. Il permesso convenzionato varrà quando le esigenze di urbanizzazione di una determinata area potranno essere soddisfatte mediante modalità semplificate.

Viene infatti inserito il seguente articolo:

"Art. 28-bis (Permesso di costruire convenzionato)

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.

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.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;*
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;*
- d) 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.

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 presente decreto. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241."

15. Lottizzazioni per stralci funzionali:

Viene modificato l'articolo 28 della Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150, stabilendo che "*L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo 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*".

16. Decoro urbano partecipato:

Sebbene non direttamente connessa all'attività edilizia, val la pena segnalare una interessante novità introdotta dal Decreto all'articolo 24:

Misure di agevolazione della partecipazione delle comunità locali in materia di tutela e valorizzazione del territorio:

"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'".

17. Misure per la riqualificazione degli esercizi alberghieri (Condo-Hotel):

Al fine di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, con successivo decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, verranno definite le condizioni di esercizio dei condo-hotel, intendendosi tali gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati.

Con lo stesso decreto verranno altresì stabiliti i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale di cui sopra. In ogni caso, il vincolo di destinazione può essere rimosso, su richiesta del proprietario, solo previa restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato.

18. Permessi in conferenza di servizi:

Si allinea la validità dei termini dei permessi endoprocedimentali che si formano in seno ad una conferenza di servizi: tutti decorreranno a far data dall'adozione del provvedimento finale.

Infatti, all'articolo 14-ter della Legge n. 241/1990, dopo il comma 8, è aggiunto il seguente: "*8-bis. 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, decorrono a far data dall'adozione del provvedimento finale*".

19. Autorizzazione paesaggistica:

Scompare di nuovo il ricorso alla conferenza di servizi nell'ambito del procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica: prima abolita dal D.L. n. 84/2014, poi reintrodotta con la legge di conversione, oggi scompare di nuovo con il D.L. n. 133. Di conseguenza, decorsi 60 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 (Cfr DTO n. 36/2014).

20. Termini per il rilascio del Permesso di Costruire:

I termini per il rilascio del permesso di costruire, con modifica al comma 7 dell'art. 20 del TUE, verranno raddoppiati non più per tutti i Comuni oltre i 100.000 abitanti, ma nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

In Regione Emilia Romagna ricordiamo che il comma 9, dell'art. 18, della L.R. n. 15/2013, stabilisce che tali termini sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi, ma come indicati da uno specifico coordinamento tecnico regionale (ancora non emanato) e che fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico il medesimo termine è raddoppiato per i Comuni con più di 100 mila abitanti nonché per i progetti particolarmente complessi individuati dal RUE.

21. Affitto con riscatto (Rent to buy):

Saranno estesi a tutti i contratti di affitto i benefici fiscali già previsti dal Decreto Casa (Legge 23.05.2014, n. 80) – Cfr DTO n. 32/2014) ma sino ad ora limitati all'edilizia sociale. Le convenzioni che disciplinano le locazioni di alloggio possono prevedere che - trascorsi almeno 7 anni dalla stipula del contratto di locazione - l'inquilino abbia la facoltà di riscattare l'unità immobiliare.

Chi acquista avrà due vantaggi:

- e) gli effetti fiscali della compravendita, sia per chi vende sia per chi acquista, scatteranno al momento del riscatto e non all'inizio del contratto di locazione;
- f) l'acquirente guadagnerà 7 anni di tempo per il reperimento del fabbisogno finanziario residuo per comprare l'alloggio.

Sull'argomento il Consiglio Nazionale del Notariato ha già emanato delle prime note di commento ed approfondimento in data 15.09.2014.

Castel San Giovanni, mercoledì 17 settembre 2014



Firmato digitalmente da
SILVANO GALLERATI

Responsabile del Settore Sviluppo Urbano **3**



³ Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. Ogni rappresentazione cartacea del presente documento non costituisce originale.