

# Semplificazioni per l'edilizia privata nel decreto Sbocca Italia: sintesi delle novità

Dott.ssa Valeria Tarroni

Responsabile Servizio Edilizia Privata e Ambiente del Comune di Imola

[www.comuni.it](http://www.comuni.it)

Il decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 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*” noto come **decreto Sbocca Italia**, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 212 del 12 settembre 2014.

È **in vigore dal 13 settembre** e dovrà essere convertito in legge entro il 10 novembre. Molte sono le modifiche che l’**art. 17** apporta al **testo unico dell’edilizia**, il D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, volte a **semplificare le procedure per gli interventi edilizi e a ridurre gli oneri burocratici a carico dei privati trasferendoli sullo sportello unico dell’edilizia**, in linea con altre misure già adottate negli ultimi quattro anni.

Non tutte le novità annunciate per l’edilizia sono approdate nel decreto. **Non c’è ad esempio il regolamento edilizio standard** e neppure la **norma sulla conciliazione o ravvedimento operoso per gli abusi edilizi**, la valutazione preventiva al rilascio del permesso, che saranno dunque ripescati in un prossimo decreto.

Di interesse è inoltre l’**art. 24 che consente ai Comuni di deliberare sconti od esoneri dalle tasse comunali da riconoscere a cittadini singoli o associati**, che presentino progetti per interventi di manutenzione e per il decoro di spazi pubblici. I criteri dovranno essere definiti e deliberati dal Comune.

Infine l’**art. 25 apporta una semplificazione al procedimento per il rilascio dell’autorizzazione paesaggistica** modificando l’art. 146, comma 9, del D.lgs. 42/2004, la quale ripropone un *déjà vu* di due precedenti decreti legge (D.L. n. 69/2013 art. 39, comma 3 e D.L. n. 83/2014 art. 12, comma 1, lett. *b*)), poi cassati con la legge di conversione. Amplia le modifiche da apportare con apposito emanando regolamento, al D.P.R. 139/2010 per l’autorizzazione paesaggistica semplificata.

Ecco la sintesi delle principali novità contenute nel decreto Sbocca Italia:

<b>ART. 17 “Semplificazione ed altre misure in materia edilizia”</b>	
<b>Manutenzione straordinaria: definizione</b>	All’art. 3, comma 1, lett. <i>b</i> ), del TUE viene modificata la definizione di manutenzione straordinaria che ora ricomprende anche il frazionamento o l’accorpamento di unità immobiliari con opere e con aumento di carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l’originaria destinazione d’uso.
<b>Interventi di conservazione</b>	Nel TUE è aggiunto l’art. 3- <i>bis</i> “interventi di

	<p>conservazione” che consente tramite lo strumento urbanistico, di individuare edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione, per favorirne nel pubblico interesse, la riqualificazione attraverso forme compensative. Nelle more dell’attuazione del piano il proprietario può eseguire solo interventi conservativi, esclusa la demolizione o ricostruzione salva che non sia giustificata da improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.</p>
<p><b>Frazionamenti e accorpamenti con CILA e con SCIA</b></p>	<p>All’art. 6 “Attività edilizia libera” del TUE i commi 2 – 4 – 5 – 6 e 7 sono modificati. La modifica al comma 2, lett. <i>a</i>), consente di attuare con CILA, l’intervento di manutenzione straordinaria che comporti il frazionamento o l’accorpamento di unità immobiliari purché i lavori non riguardino parti strutturali. Se l’intervento di aumento o riduzione delle unità immobiliari interessa le strutture è dunque attuabile con SCIA.</p> <p>Si evidenzia la contestuale modifica all’art. 17, comma 4, del TUE che inserisce la manutenzione straordinaria tra gli interventi onerosi per la corresponsione del contributo di costruzione commisurato all’incidenza delle sole opere di urbanizzazione.</p> <p>Al comma 2, lett. <i>e-bis</i>), è specificato che le modifiche interne ai fabbricati produttivi non possono riguardare le parti strutturali.</p> <p>Il comma 4 è sostituito. La nuova formulazione, dispone che la Comunicazione di inizio lavori asseverata è corredata dall’asseverazione e dai dati identificativi dell’Impresa. È stata cancellata la prescrizione della presentazione degli elaborati progettuali e della relazione tecnica. <i>(Non è dato capire come in assenza di elaborati possa lo Sportello Unico operare i controlli di competenza e dare seguito ai nuovi adempimenti previsti dal successivo comma 5).</i></p> <p>Il comma 5 come sostituito stabilisce che la comunicazione è valida anche ai fini dell’aggiornamento catastale ed è tempestivamente inoltrata da parte del Comune ai competenti uffici dell’Agenzia delle entrate. <i>(Un ulteriore adempimento che viene trasferito sullo Sportello Unico per sgravare il privato da adempimenti burocratici).</i></p> <p>Al comma 6 è inserita la previsione di controlli sulle CILA. Spetta alle Regioni disciplinare le modalità per l’effettuazione dei controlli.</p>

	<p>Dal comma 7 relativo alle sanzioni, in linea con la modifica del comma 4, è stata eliminata la previsione dell'applicazione delle sanzioni per la mancata trasmissione della relazione tecnica a corredo della CILA. La sanzione si applica dunque solo per la mancata presentazione della CIL o della CILA.</p>
<p><b>Ristrutturazione edilizia soggetta a permesso di costruire</b></p>	<p>L'intervento di ristrutturazione soggetto a permesso di costruire come definito all' art. 10, comma 1, lett. c), del TUE non comprende più l'aumento di unità immobiliari.</p> <p>La modifica è in raccordo con la nuova definizione di manutenzione straordinaria che ammette frazionamenti ed accorpamenti attuabili con CILA o con SCIA.</p>
<p><b>Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici</b></p>	<p>All'art. 14 del TUE è aggiunto il comma 1-bis che ammette il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici per interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica in aree industriali dismesse. La deroga può riguardare anche le destinazioni d'uso. Spetta al Consiglio Comunale attestare l'interesse pubblico alla deroga, su richiesta del privato. La procedura è la stessa che già disciplina gli interventi in deroga per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.</p>
<p><b>Permesso di costruire: proroga dei termini di inizio e fine lavori</b></p>	<p>Il comma 2-bis introdotto all'art. 15 dispone che è dovuta la proroga dei termini di inizio e fine dei lavori qualora gli stessi non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate</p>
<p><b>Trasformazioni urbane complesse</b></p>	<p>Il comma 2-bis aggiunto all'art. 16 "<i>contributo per il rilascio del permesso di costruire</i>" consente allo strumento attuativo di prevedere la realizzazione di opere di infrastrutturazione e di urbanizzazione in cambio del pagamento degli oneri di urbanizzazione. Va versato invece il costo di costruzione. Tali opere sono realizzate dal privato al quale restano in proprietà. In sede negoziale dovranno essere stabilite adeguate modalità di realizzazione e sostenibilità degli interventi che devono assicurare una finalità di interesse generale.</p>
<p><b>Contributo di costruzione per ristrutturazione edilizia</b></p>	<p>Sulla base del combinato disposto dei modificati commi 4 e 5 dell'art. 16 "<i>Contributo per il rilascio del permesso di costruire</i>", è previsto di differenziare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per favorire, nelle aree a maggiore densità del costruito, la ristrutturazione edilizia al fine di incentivare la riduzione del consumo del</p>

	<p>suolo. Le Regioni dovranno stabilire i criteri nelle tabelle parametriche. In mancanza e fino alla definizione della Regione, i Comuni provvedono in via provvisoria con delibera del Consiglio Comunale. Inoltre, per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, il modificato comma 10 dell'art. 16, prevede che i Comuni possano deliberare, per gli interventi di ristrutturazione edilizia un costo di costruzione inferiore a quello determinato per le nuove costruzioni</p>
<p><b>Oneri di urbanizzazione per la manutenzione straordinaria</b></p>	<p>L'art. 17, comma 4 del TUE titolato "<i>Riduzione o esonero dal contributo di costruzione</i>" è stato modificato, come già sopra detto, ed ora ricomprende tra gli interventi onerosi anche la manutenzione straordinaria, limitatamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. <i>(Si ritiene che l'introdotta onerosità sia da intendere riferita alla sola manutenzione straordinaria che genera frazionamenti. Il puntuale richiamo agli interventi dell'art. 6, comma 2, lett. a), letteralmente inteso, oltre al fatto che l'intervento di manutenzione straordinaria più pesante è attuabile con SCIA art. 22 non richiamato, rendono necessari chiarimenti)</i></p>
<p><b>Riduzione del contributo per la ristrutturazione edilizia</b></p>	<p>All'art. 17 del TUE è stato altresì aggiunto il comma 4-bis che consente ai Comuni di deliberare entro 90 giorni dall'entrata in vigore delle disposizioni, agevolazioni per interventi di densificazione edilizia, di ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissioni. Il Comune può definire criteri e modalità per applicare riduzioni del contributo di costruzione, in misura non inferiore al 20% rispetto alle nuove costruzioni.</p>
<p><b>Permesso di costruire: termini per la conclusione del procedimento</b></p>	<p>Eliminato il raddoppio dei termini di istruttoria previsti per i Comuni sopra i 100 mila abitanti. Restano maggiori termini per i progetti particolarmente complessi secondo motivata risoluzione del responsabile di procedimento.</p>
<p><b>Segnalazione certificata di inizio attività</b></p>	<p>L'art. 22 del TUE resta rubricato "<i>Interventi subordinati a denuncia di inizio attività</i>" d'altronde l'articolo continua a ricomprendere al comma 3 gli interventi soggetti a DIA (c.d. Superdia) alternativa al permesso di costruire. Nei commi 2 e 3 è sostituita la dizione denuncia di inizio attività con segnalazione certificata di inizio attività.</p> <p>Il comma 2-bis aggiunto dispone che le varianti non essenziali al permesso di costruire sono realizzate con SCIA da presentare a fine lavori,</p>

	fermo l'obbligo di acquisire preventivamente le autorizzazioni/atti di assenso prescritti dalle normative di settore e l'obbligo di realizzare i lavori nel rispetto delle prescrizioni della strumentazione urbanistica.
<b>Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante</b>	Il nuovo art. 23-ter, fatte salve le leggi regionali, definisce che è mutamento d'uso rilevante ogni forma di utilizzo dell'immobile o di singola u.i. diversa da quella originaria, anche senza la realizzazione di opere, che comporti il passaggio ad una diversa categoria funzionale tra le quattro seguenti: residenziale e turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale. La destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari è quella prevalente in termini di superficie. Il cambio d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre ammesso, salvo diverse previsioni delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali
<b>Permesso di costruire convenzionato</b>	Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, l'art. 28-bis aggiunto prevede con una modalità semplificata, il rilascio del permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà fissare gli obblighi del soggetto attuatore, in particolare: la cessione di aree al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; la realizzazione di opere di urbanizzazione; le caratteristiche morfologiche degli interventi; la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale. Gli interventi possono essere attuati per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, a cui vanno collegati gli oneri, le garanzie e le opere dello stralcio.
<b>ART. 24 "Misure di agevolazione della partecipazione delle comunità locali in materia di tutela e valorizzazione del territorio"</b>	
<b>Riqualificazione e decoro urbano ed extraurbano</b>	L'art. 24 del decreto legge consente ai Comuni di deliberare criteri e condizioni per incentivare, tramite riduzione o esonero di tributi locali per un periodo limitato, la realizzazione di piccoli interventi di riqualificazione urbana od extraurbana da parte di cittadini singoli o associati che presentino un progetto. (esempio: la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze, strade ed in genere per la valorizzazione di una limitata zona del territorio urbano o extraurbano).

**ART. 25 “Misure urgenti di semplificazione amministrativa di accelerazione alle procedure in materia di patrimonio culturale”**

**Autorizzazione paesaggistica**

Integrato l'art. 12, comma 2 del D.L. 84/2014 convertito con modifiche con L. 106/2014 che prevede l'emanazione di un regolamento in modifica al D.P.R. 139/2010 che disciplina l'autorizzazione paesaggistica semplificata. L'aggiunta dispone che l'emanando regolamento preveda tipologie di interventi per i quali l'autorizzazione paesaggistica non è richiesta e tipologie di interventi di lieve entità che possono essere regolate con accordi tra Ministero, Regioni ed enti locali.  
(Il regolamento dovrebbe essere emanato entro il primo dicembre, termine non perentorio)  
Modificato l'art. 146, comma 9, del D.lgs. 42/2004 che ora dispone “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” (la stessa modifica che intende rendere più celere e certo il procedimento con eliminazione della facoltà rimessa all'Amministrazione procedente di convocare la conferenza di servizi qualora il Soprintendente non emetta nei termini il parere, era già contenuta sia nel D.L. 69/2013 e sia nel D.L. 83/2014, poi cassata con la rispettiva legge di conversione).