



**TITOLI EDILIZI
NORME E PROCEDURE AMMINISTRATIVE**

D.P.R. 380/2001 - Legge n. 98/2013 - D.L. 133/2014 – Regolamento Edilizio urbano

***-
Responsabilità e sanzioni per i Tecnici***



La disciplina dell'attività edilizia, la Normativa:

Il D.P.R. 380/2001 – Il T.U. Edilizia

La Legge n. 98/2013 - Decreto del Fare

Il D.L. n. 133/2014 - Decreto Sblocca Italia



La disciplina della attività edilizia, la Normativa:

Il D.P.R. 380/2001 – Il Testo Unico Edilizia

**Normativa di riferimento oggetto di continui
aggiornamenti**



La disciplina della attività edilizia, la Normativa:

La Legge n. 98/2013

Dal 21 agosto 2013 è in vigore la legge 9 agosto 2013, n. 98 di conversione del decreto “del Fare” (Decreto Legge del 21 giugno 2013, n. 69)



La disciplina della attività edilizia, la Normativa:

Il D.L. n. 133/2014 - Decreto Sblocca Italia

Publicato 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.*



Il D.L. n. 133/2014

Con il DL 133/2014 continuano gli interventi legislativi in materia edilizia. In particolare è 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, 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*”.

Di seguito illustreremo le novità più importanti riguardanti la normativa edilizia.



La disciplina della attività edilizia, la Normativa:

**La disciplina dell'attività edilizia dopo il D.L.
133/2014**



Decreto “Sblocca Italia”

DL. 12.9.2014 n. 133 convertito con legge 11.11.2014 n. 164

Amplia fattispecie manutenzione straordinaria includendovi frazionamento e accorpamento di unità immobiliari

Modifica ristrutturazione “maggiore”: solo se varia volumetria complessiva edificio prospetti (non più aumento unità, modifica volume e superficie)

Modifica disciplina mutamento destinazione d’uso: all’interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Modifica la disciplina della C.I.L. (non più C.I.L. + relazione tecnica ma C.I.L. asseverata da tecnico abilitato)

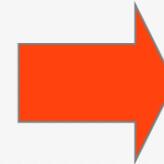
Modifica disciplina SCIA estesa a varianti a PdC che non configurano variazione essenziale

Introduce il regolamento Edilizio unificato; i comuni dovranno uniformarsi ad uno schema di regolamento edilizio tipo

Vengono introdotte 2 nuove figure:
- gli interventi di conservazione (art. 3bis TU)
- il P.C. convenzionato (art. 28bis TU)



**TESTO UNICO in materia edilizia
DPR 6 giugno 2001 n. 380**



Art. 6, c.1: attività edilizia **totalmente libera (no titoli no comunicazioni)**

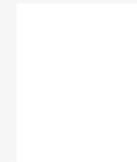


**Disciplina oggi in
vigore**

**Art. 6, c.2: attività edilizia libera previa
comunicazione inizio lavori semplice
o asseverata**



**L'intero procedimento
amministrativo, inerente
una pratica edilizia,
trova la sua sede
istituzionale nello
*SPORTELLO UNICO PER
L'EDILIZIA (SUE).***



**Artt. 10 a 21: attività edilizia soggetta
a **PERMESSO di COSTRUIRE****

**Artt. 22 c. 1, 22 c. 2, 22 c. 2bis, 23bis
e 137: attività edilizia soggetta a
S.C.I.A**

**Art. 22, c. 3, 23: attività edilizia
soggetta a **DIA** (in alternativa
al permesso di costruire)**



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.



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

La conseguenza, di non 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.



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

Rientra nella manutenzione straordinaria anche 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.



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

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 la volumetria complessiva degli edifici delle singole unità immobiliari 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.</p>



**ATTIVITA' TOTALMENTE LIBERE (per le quali non necessita alcun titolo abilitativo né alcuna comunicazione al Comune)
(art. 6, c. 1, T.U.E.)**



- a) gli interventi di manutenzione ordinaria *e interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12kw**
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola

** Modifica introdotta dal DL 133/2014*



***ATTIVITA' LIBERE* previa comunicazione inizio lavori
(art. 6, c. 2, T.U.E.)**



- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, **ivi compresa l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio***
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444
- d) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici
- ebis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, **sempre che non riguardino le parti strutturali***, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

*** Modifica introdotta dal DI 133/2014**



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.



Modifiche all'art. 6 in materia di CIL

Previgente art. 6 comma 2

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

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;**

- b) [omissis]
- c) [omissis]
- d) [omissis]
- e) [omissis]

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.

Nuovo art. 6 comma 2

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

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.

- b) [omissis]
- c) [omissis]
- d) [omissis]
- e) [omissis]

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, **sempre che non riguardino le parti strutturali.**



Modifiche all'art. 6 in materia di CIL

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.



Art. 6. Comma 4

Limitatamente ai seguenti interventi:

- **Manutenzione straordinaria** (compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, **sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio**)
- **Modifiche interne** di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, **sempre che non riguardino le parti strutturali**, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Modifica introdotta dal DL 133/2014

**Non è sufficiente la sola C.I.L. Necessita, oltre all'elaborato progettuale, una C . I . L .
“asseverata” da un tecnico abilitato che deve attestare che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi e che non sono interessate le parti strutturali dell'edificio (prima richiesti CIL + relazione tecnica + elaborati progettuali ora CIL asseverata + elaborati progettuali) - Modifica introdotta dal DL 133/2014**

NOTA BENE: sempre il *D.L. 133/2014* ha previsto per gli interventi di manutenzione straordinaria, l'obbligo di corrispondere il **contributo concessorio** di cui *all'art. 16, T.U.E*, peraltro in forma ridotta (solo la quota commisurato alle opere di urbanizzazione) e ciò al ricorrere di 2 condizioni: 1) che si tratti di opere comportanti aumento del carico urbanistico – 2) che si tratti di opere comportanti un aumento della superficie calpestabile (*art. 17, c. 4, T.U. DPR 380/2001, nel testo modificato dal D.L. 133/2014*).



Modifiche all'art. 6 in materia di CIL

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 .



Modifiche all'art. 6 in materia di CIL

Previgente art. 6 comma 5	Nuovo art. 6 comma 5
<p>5. 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.</p>	<p>5. 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 del territorio.</p>



Comunicazione inizio lavori va presenta al SUE

La **C I L** (semplice o asseverata), integrata con la comunicazione fine lavori, è valida anche ai fini dell'aggiornamento degli *atti catastali*, e deve essere inoltrata dalla amministrazione comunale all'agenzia delle Entrate **(modifica ex DL. 133/2014)**

In sostanza l'unica novità rispetto al passato consiste in questo compito affidato al S.U.E. di "accertare" e quindi assicurare che, in un modo o nell'altro, a seguito degli interventi ex art. 6 *T.U. DPR 380/2001*, si sia proceduto anche all'aggiornamento dei dati catastali.

La procedura prevede che l'interessato deve presentare la planimetria aggiornata al Comune, unitamente alla C.I.L. (con la conseguenza che sarà poi il Comune a trasmettere la planimetria aggiornata al Catasto) ovvero presentare tale planimetria direttamente al Catasto, una volta conclusi i lavori (e trasmettendo al Comune, unitamente alla C.I.L., la ricevuta di avvenuta presentazione degli atti di aggiornamento catastale);



Modifiche all'art. 6 in materia di CIL

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.



Modifiche all'art. 6 in materia di CIL

Previgente 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.

Nuovo art. 6 comma 7

7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori **di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4**, 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.



Profili formali per atti notarili



Non vi è alcun obbligo di citare gli estremi della C.I.L. semplice o asseverata in eventuali atti traslativi o divisionali aventi per oggetto fabbricati oggetto di interventi edilizi ricompresi tra quelli elencati nell'art. 6, c.2, T.U. DPR 380/2001



Benché non obbligatorio, può, comunque, essere opportuno riportare in atto gli estremi della C.I.L. semplice o asseverata per offrire un **quadro completo** della “storia urbanistico-edilizia” dell'immobile.



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 di 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.



Modifiche all'art. 10 in materia di Permesso di Costruire

Previgente art. 10 comma 1 lett. c)

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.

Nuovo art. 10 comma 1 lett. c)

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



**PERMESSI
COSTRUIRE
(art. 10)**

E' comunque riconosciuta la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi di cui all'*art. 22 c.1 e c.2, T.U. DPR 380/2001* per i quali é prescritta la presentazione della S.C.I.A.

Gli interventi di **nuova costruzione** (art. 3 c.1, l.e, TU)

Gli *interventi di ristrutturazione urbanistica* (art. 3, c1, l.f, TU)

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino **modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti** ovvero limitatamente alle zone A, mutamenti di destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del dlgs. 22.1.2004 n. 42 e s.m.i. (cd. **ristrutturazione "maggiore" ridefinita dal DL. 133/2014 che ha escluso l'aumento delle unità immobiliari, la modifica di volume e superficie di singole unità**)*



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).

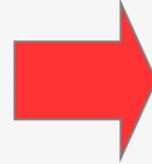


Modifiche della tempistica per il rilascio del permesso di costruire

Previgente comma 7 art. 20	Nuovo comma 7 art. 20
<p>7. 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 secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.</p>	<p>I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.</p>



Procedimento di rilascio
art. 20 TU modificato da
DL. 70/2011, DL. 3/2012 e
DL. 133/204



Domanda corredata dalla prescritta documentazione e dichiarazione di conformità del progettista va presentata allo **SPORTELLO UNICO**

Termini raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi in base a motivata risoluzione del responsabile del procedimento (DL.133/2014)



Entro 60 gg. il responsabile del procedimento formula la proposta (entro 30 gg. può essere richiesta integrazione documenti con sospensione termine) (salvo il disposto art. 9bis T.U.E.: il SUE è tenuto ad acquisire d'ufficio documenti, dati ecc. in possesso delle P.A.)

Se permesso richiesto per interventi SCIA ex art. 22, c.7, termine **75 gg.** dalla domanda

Entro 30 gg. dalla proposta, dirigente o responsabile ufficio rilascia il permesso di costruire o diniego

Il Silenzio assenso è escluso nel caso di vincoli ambientali, paesaggistici e culturali. Necessita **provvedimento espresso** previo rilascio assenso da parte ente preposto



Decorso il termine senza adozione provvedimento finale il permesso di costruire si **intende formato per SILENZIO ASSENSO**



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 (*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 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. 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.



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

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 in caso di diniego.



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

Previgente art. 14

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. 4907 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Omissis

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.

Nuovo art. 14

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. 4907 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

2. Omissis

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, **nonché, nei casi di cui al comma 1-bis**, le destinazioni d'uso, 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.



Modifiche all'art. 15 in materia di proroga del Permesso di Costruire

Il Legislatore 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.



Modifiche all'art. 15 in materia di proroga del Permesso di Costruire

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*”.



Modifiche all'art. 15 in materia di proroga del Permesso di Costruire

Previgente art. 15	Nuovo art. 15
<ol style="list-style-type: none">1. Omissis2. Omissis	<ol style="list-style-type: none">1. Omissis2. Omissis <p>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.</p>



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

Per gli interventi di trasformazione urbana 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.



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

Trattasi di modalità alternativa, evidentemente lasciata alla scelta degli interessati; ovviamente, dovranno essere concordate modalità atte a garantire la corretta urbanizzazione, infrastrutturazione e insediabilità degli interventi, la loro sostenibilità economico-finanziaria, le finalità di interesse generale delle opere realizzate e dei relativi usi.



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

Ancora, con l'inserimento del comma d-bis), si prevede che nel calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria siano incentivati 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.



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

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.



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



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 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.



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

Previgente art. 17 comma 4

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.

Nuovo art. 17 comma 4 e comma 4-bis

4. 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.

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.



Novità in materia di SCIA

Il Legislatore ha inserito la segnalazione certificata di inizio attività accanto alla denuncia di inizio attività al Titolo II, Capo III, 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”



Novità in materia di SCIA

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, 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.



Novità in materia di SCIA

La comunicazione a fine lavori è un elemento che suscita qualche perplessità, soprattutto in merito ai controlli da parte del Comune.



Novità in materia di SCIA

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».



Novità in materia di SCIA

Previgente art. 22 commi 1 e 2

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.

Nuovo art. 22 commi 1, 2 e 2-bis

1. Sono realizzabili mediante **segnalazione certificata 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.



Novità in materia di SCIA

Previgente art. 22 commi 1 e 2

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

Nuovo art. 22 commi 1, 2 e 2-bis

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



Novità in materia di SCIA

Previgente art. 22 commi 1 e 2

Nuovo art. 22 commi 1, 2 e 2-bis

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.



Novità in materia di SCIA - Modifiche in materia di certificato di agibilità

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).



Novità in materia di SCIA - Modifiche in materia di certificato di agibilità

Previgente art. 24 comma 3

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.

Nuovo art. 24 comma 3

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la **segnalazione certificata di inizio attività o** 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.



LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)

Disciplina; art. 19 L. 241/1990
(art. 49, c.4bis, L. 122/2010).
S.C.I.A. sostituisce la D.I.A.
Dubbi applicabilità in materia
edilizia (ove DIA disciplinata
artt. 22 e 23 TU)

**MINISTERO per la
semplificazione Normativa**
(nota 16.9.2010): SCIA si
applica in materia edilizia
esclusi interventi soggetti a
DIA

D.L. 70/2011 (norma interpretativa):

- La SCIA sostituisce la DIA in edilizia
- ancora disciplina DIA se alternativa al PdC
- Le Regioni possono ampliare fattispecie soggette DIA
- In caso di vincoli ambientali culturali la SCIA non sostituisce il prescritto parere dell'ente preposto alla tutela

Il D.L. 133/2014 stabilisce che nei commi 1 e 2 dell'art. 22 T.U.E. le parole "denuncia di inizio attività sono sostituite dalle seguenti "segnalazione certificata di inizio attività"



**A M B I T O
A P P L I C A Z I O N E
D E L L A S . C . I . A .**

Art. 22, c. 1, T.U.E.: fattispecie residuale

- Interventi non di attività libera (rientranti art. 6 TUE)
- Interventi non soggetti a P.C.(non rientranti art. 10 TUE)

Esempi: *restauro, risanamento conservativo, manutenz. strutturale, ecc.*

- *interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modificazioni della sagoma, se hanno per oggetto immobili non sottoposti a vincoli dlgs 42/2004.*
- *demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di edificio preesistente, e interventi di ripristino edifici crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza, e se immobili non sottoposti a vincoli dlgs 42/2004*

Art. 22, c.2, T.U.E.: Varianti a permessi di costruire che:

- non incidono su parametri urbanistici, volumetrie, destinazione, categoria edilizia,
- nonché, nel solo caso di immobili soggetti a vincoli ex dlgs 42/2004, che non incidano neppure sulla sagoma

ART. 22 c 2bis T.U.E. (introdotto dal DL. 133/2014): **varianti a permessi di costruire** comunicate a **fine lavori** con attestazione del professionista, a condizione che:

- non configurino una variazione essenziale,
- siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie
- 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



**A M B I T O
A P P L I C A Z I O N E
D E L L A S . C . I . A .**

Art. 23 bis, c.2, T.U.E (introdotto dal DL 69/2013)
Esclusa la S.C.I.A. per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma, se riguardanti edifici siti nei **centri storici** delle città (a prescindere dall'esistenza di vincolo storico/culturale); in pratica:

- *all'interno delle zone omogenee A) e in quelle equipollenti, i Comuni, con propria delibera, se adottata entro il 30.6.2014, o in mancanza, la Regione o apposito Commissario nominato dal Ministro delle infrastrutture, debbono individuare le aree nelle quali **non è applicabile la S.C.I.A.** per i suddetti interventi;*
- *nelle restanti aree interne alle zone A) e a quelle equipollenti, gli interventi cui è applicabile la S.C.I.A. non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi 30gg dalla data di presentazione della SCIA;*



DISCIPLINA APPLICABILE ALLA S.C.I.A.

Disciplina generale in
tema di SCIA
(**art. 19 L. 241/1990**)

Art. 22 co, 7 T.U.E.: è riconosciuta
la facoltà dell'interessato di chiedere
il rilascio del P.C. *senza obbligo del*
pagamento del Contributo concessorio

Art. 23bis T.U.E.:
per il caso di immobili
soggetti a vincolo

Art. 19, c. 6bis, L.241/1990 (introdotta D.L.
70/2011 per l'attività edilizia)

- il termine per vietare la prosecuzione dell'attività segnalata, in caso di accertata carenza dei requisiti, è di 30 gg (anziché 60).
- oltre all'applicazione delle sanzioni previste in via generale per tutte le S.C.I.A., trovano applicazione anche le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U.E e dalle leggi regionali .

Ammissibile la S.C.I.A. anche per immobili soggetti a vincoli, fermo restando che il parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo non potrà essere sostituito da una S.C.I.A. (**DL 70/2011**)
Le modalità di acquisizione degli atti di assenso sono state disciplinate dal **D.L. 69/2013** che ha introdotto il nuovo **art. 23bis, c 1 e 2, T.U.E.**



**AMBITO
APPLICAZIONE
DELLA D.I.A.**

Art. 22, c3, T.U.E

*Ristrutturazione “maggiore” interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino **modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti*** ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della **sagoma** di immobili sottoposti a vincoli ex 42/2004*

Interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da P.U.A. che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti

Eventuali
interventi
previsti da
leggi
regionali

Interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche parametri urbanistici, volumetrie, destinazione, categoria edilizia, sagoma



DISCIPLINA APPLICABILE ALLA D.I.A.

Art. 22 co. 5 T.U.E.:
è dovuto il **Contributo concessorio**

Art. 23 co, 5 T.U.E.:
La sussistenza del titolo è provata dalla copia della DIA da cui risulti la data di ricevimento e l'elenco degli allegati

Art. 23, co.7 T.U.E.:
formalità una volta ultimato l'intervento

Art. 22 co, 6 T.U.E.:
gli interventi su immobili che riguardino beni soggetti a vincoli culturale o ambientale paesaggistico sono subordinati al rilascio del parere dell'ente competente (disciplina operativa art. 23 commi 3 e 4 T.U.E.)

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un **certificato di collaudo** finale, che attesta la conformità dell'opera al progetto e con ricevuta della presentazione della variazione catastale o dichiarazione che le stesse non comportano modificazioni del classamento



SCIA e DIA: DISCIPLINE A CONFRONTO

INIZIO LAVORI: LA DIA

La *D.I.A.* deve essere presentata allo **SPORTELLO UNICO 30 giorni prima** dell' inizio dei lavori (**art.23, co. 1, T.U.E.**).

Il dirigente o il responsabile se entro il suddetto termine di 30 gg, riscontra l'assenza di una o più delle condizioni di legge, notifica l'ordine motivato di non effettuare l'intervento. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la *D.I.A.*, con le modifiche o le integrazioni per renderla conforme alla normativa (**art. 23, co. 6, T.U.E.**)

INIZIO LAVORI: LA SCIA

L'attività oggetto della *S.C.I.A.*, può essere iniziata dalla **data stessa di presentazione** allo **SPORTELLO UNICO** della *S.C.I.A.* (**art.19,co.2, L.241/1990**)
Il dirigente o il responsabile, in caso di carenza dei requisiti, nel termine di **30 giorni**, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività entro un termine non inferiore a 30 giorni (**art. 19, co. 6bis, legge 241/1990**)



SCIA e DIA: DISCIPLINE A CONFRONTO

EFFICACIA: LA DIA

La *D.I.A.* ha efficacia limitata a **3 anni**; i lavori non ultimati vanno completati previa presentazione di una nuova *D.I.A.*

EFFICACIA: LA SCIA

Nessuna disposizione particolare risulta dettata con riguardo all'efficacia della *S.C.I.A.*: deve ritenersi applicabile, in via analogica, la disciplina in tema di *DIA*: efficacia *SCIA* limitata a 3 anni (soluzione che trova riscontro nell'art. 30, co. 4, **DL. 69/2013**),

Il **D.L. 69/2013 (art. 30, c.4)** ha disposto la *proroga di 2 anni* dei termini di ultimazione lavori previsti per le *D.I.A.* e per le *S.C.I.A.* presentate entro il 21 agosto 2013. La proroga, peraltro, non opera automaticamente, ma su istanza di parte e sempreché il termine non sia già decorso al momento della comunicazione dell'interessato ed il titolo abilitativo da prorogare (*D.I.A.* o *S.C.I.A.*) non risulti in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.



La commerciabilità dei fabbricati in caso di S.C.I.A.

Per gli interventi soggetti a *S.C.I.A.*, **non è prescritta** alcuna menzione a pena **di nullità**.
Tale menzione potrà essere quanto mai **opportuna** al fine di ricostruire in atto tutta la "*storia urbanistico-edilizia*" del fabbricato.

Opportuno, nel caso di atti stipulati prima del decorso dei 30gg, dare atto che le parti sono a conoscenza del fatto che l'Amministrazione in caso di accertata carenza dei requisiti di legge, potrà vietare la prosecuzione dell'attività edilizia.

E' sufficiente a tali fini indicare i soli **estremi** della SCIA (*data presentazione e protocollo se attribuito ovvero estremi raccomandata*) con l'aggiunta della *garanzia* che ricorrevano tutte le condizioni di legge per avvalersi della *S.C.I.A.* (*compreso il riferimento all'atto di assenso dell'ente preposto in caso di vincolo ambientale, paesaggistico o culturale*)



La commerciabilità dei fabbricati in caso di D.I.A.

Vi è obbligo di menzione degli Estremi della DIA, a **pena di nullità** dell'atto traslativo o di divisione. In questo senso art. 46, c. 5bis T.U. *“sono nulli gli atti aventi per edifici, sui quali siano stati eseguiti interventi mediante DIA ex art. 22 c3 T.U. qualora negli stessi non siano indicati gli estremi della DIA stessa”*

E' sufficiente, per la validità atto, indicare i soli **estremi** della DIA (*data di presentazione e protocollo se attribuito o dati raccomandata*)

Sarà **opportuno** (pur non necessario per la validità dell'atto):

- Indicare anche gli estremi del PUA che consente l'intervento
- Integrare le menzioni con la **dichiarazione di parte** che nel caso di specie ricorrevano le condizioni per avvalersi della *D.I.A.* e che sono stati osservati i termini e le altre modalità procedurali previste dalla legge, anche per il caso di vincoli.

Nel caso sia già stato presentato anche il **certificato di collaudo** sarà opportuno citarne gli estremi.



Approvazione dei moduli unificati

Con Decreto Dirigenziale n. 17 del 02/04/2015, la Regione Campania ha approvato i moduli unificati per la CIL, CILA, SCIA e PdC.



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: residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale e rurale.



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

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.



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

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



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

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.



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

Nuovo art. 23-ter – Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

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;**
- a-bis) 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. ... omissis... 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.



Responsabilità e sanzioni per i Tecnici

Tendenzialmente, ai fini della legge penale, la qualifica giuridica attribuibile a colui che, debitamente abilitato, rilasci un determinato certificato è quella di **persona privata esercente un servizio di pubblica necessità**, ai sensi dell'art. 359 Codice Penale.



Responsabilità e sanzioni per i Tecnici

In materia edilizia, affinché non vi fossero dubbi in ordine al livello di responsabilità, l'art. 29 c. 3 del DPR 380/01 specifica che, per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 Codice Penale, sicché, se emette un certificato non rispondente al vero, può essere punito con la pena della reclusione sino ad un anno.



Responsabilità e sanzioni per i Tecnici

Secondo la giurisprudenza “il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica utilità anche con riferimento alla relazione iniziale che accompagna la denuncia di inizio attività e che quindi assumono rilevanza penale anche le false attestazioni contenute in questa relazione”

(Cass. Pen sez III 20 maggio 2010 n. 27699).



Responsabilità e sanzioni per i Tecnici

Ne consegue, secondo la giurisprudenza, che *“In materia di falso, la relazione d'asseverazione del progettista allegata alla denuncia d'inizio d'attività edilizia (d.i.a.) ha natura di "certificato", sicché risponde del delitto previsto dall'art. 481 c.p. (ndr: falsità ideologica in certificati commessa da persone esercenti un servizio di pubblica necessità) il professionista che redige la suddetta relazione di corredo, attestando, contrariamente al vero, la conformità agli strumenti urbanistici”* (Cass. Pen., sez. III, 21.10.2008 n. 1818, CED 2008).

La stessa cosa si può ritenere per l'allegazione di planimetrie false.



Grazie per l'attenzione



**Il decreto SLOCCA ITALIA e la ridefinizione della
manutenzione straordinaria e della ristrutturazione
edilizia**



LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

DEFINIZIONE (art. 3, c.1, lett.b, T.U.E.):

*Si intendono per "interventi di straordinaria manutenzione" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, **sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; 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 comportante 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.***

****modifiche apportate dal DL. 133/2014***

NOTA BENE: solo gli interventi "*autonomi*" di frazionamento o di accorpamento *delle unità immobiliari*, ossia i singoli interventi edilizi comportanti l'esecuzione di opere minime per ottenere la fisica separazione o l'accorpamento delle unità immobiliari, possono essere ricondotti alla fattispecie della "*manutenzione straordinaria*".

Se ed in quanto interventi ricompresi in un "insieme sistematico di opere" portante ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, si sarà in presenza di un intervento qualificabile di "*ristrutturazione edilizia*"



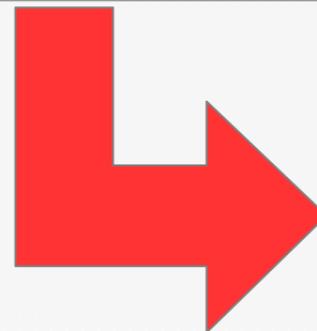
LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

DISCIPLINA EDILIZIA:

- A) se interventi NON strutturali (*compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne*): interventi liberi per i quali non è richiesto un titolo abilitativo. E' peraltro necessaria la **previa comunicazione inizio lavori asseverata** da un tecnico abilitato accompagnata dall'elaborato progettuale (art. 6, c. 2 e c. 4 T.U.E.)**
- B) se interventi strutturali necessita la S.C.I.A (art. 22, c.1. T.U.) (*salva la facoltà di richiedere il permesso di costruire, art. 22, c. 7.TU*)**

RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITA':

Essendo interventi "minori" non è mai messa in discussione la commerciabilità dei beni. La **menzione** negli atti traslativi o divisionali è **facoltativa** (*per la storia urbanistico edilizia dell'edificio*) e comunque la sua mancanza non incide mai sulla validità dell'atto





LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

DEFINIZIONE (art. 3, c.1, lett. d, T.U.E.):

Si intendono per "**interventi di ristrutturazione edilizia**", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono **ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria** di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonchè quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente **crollati o demoliti**, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del dlgs 42/2004, 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.

Ai fini della individuazione della Disciplina applicabile bisogna distinguere tra:

Ristrutturazione “maggiore” (art. 3, c.1, lett. d, T.U.E. + art. 10, c.1, lett. c) T.U.E.)

Ristrutturazione “minore” (art. 3, c.1, lett. d, T.U.E.)



LA RISTRUTTURAZIONE MAGGIORE

DEFINIZIONE

è definita dall'art. 10, c.1, lett. c, T.U.E.: si tratta di quegli interventi *“che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente e **che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti**, ovvero, se relativi a beni in zona A, che comportino mutamento della destinazione d'uso nonché degli interventi che comportino modificazioni della sagoma se si tratta di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del dlgs.22.1.2004 n. 42 e s.m.i.”*

**modifica introdotta dal D.L. 133/2014*

DISCIPLINA EDILIZIA:

Trattasi di interventi soggetti a **PERMESSO DI COSTRUIRE**

(Art. 10, c.1, lett. c, T.U.)

E' prevista in alternativa il PdC
la possibilità di avvalersi della
DIA (Art 22, c. 3, lett.a) T.U.)



RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITA':

Gli edifici oggetto di “ristrutturazione maggiore” eseguita in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità dallo stesso sono **INCOMMERCIALIZZABILI**
La mancata menzione negli atti traslativi o divisionali del titolo abilitativo (relativo alla *ristrutturazione*) ne determina la nullità (arg. art. 46, c 5bis, T.U.)



LA RISTRUTTURAZIONE MINORE

DEFINIZIONE

si tratta della ristrutturazione, rientrante nella definizione di cui all'art. 3, c.1, lett. d) T.U., che riguarda tutti gli altri interventi, consistenti in un insieme sistematico di opere, che, comportando trasformazioni strutturali o di destinazione d'uso, non possono qualificarsi né come manutenzione straordinaria né come restauro o risanamento conservativo e, comunque, non presentano le caratteristiche degli interventi previsti dall'art. 10, c.1, lett. c) T.U.E.

Rientrano, ad esempio, nella ristrutturazione minore gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento del numero delle unità, modifica del volume e superficie delle singole unità (ma non della volumetria complessiva dell'edificio), modificazioni della sagoma, se hanno per oggetto immobili non sottoposti a vincoli ex dlgs 42/2004 (interventi che prima delle modifiche del DL. 69/2013 e del DL 133/2014 erano riconducibili alla ristrutturazione cd. "maggiore")

DISCIPLINA EDILIZIA:

**Trattasi di interventi soggetti a S.C.I.A (art. 22, c.1. T.U.E.)
(salva la facoltà di richiedere il PdC, ex art. 22, c.7, T.U.E.)**



RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITÀ:

Essendo interventi "minori" non è mai messa in discussione la COMMERCIALIZZABILITÀ' dei beni. La menzione negli atti traslativi o divisionali è facoltativa (per la storia urbanistico edilizia dell'edificio) e comunque la sua mancanza non incide mai sulla validità dell'atto



GLI INTERVENTI DI FRAZIONAMENTO O DI ACCORPAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Se qualificabili come interventi di Manutenzione straordinaria (*interventi autonomi di frazionamento delle unità*) gli stessi sono soggetti a **C.I.L. Asseverata**, secondo la disciplina dell'*art. 6, co. 4, T.U.E.*

Se qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia, gli stessi sono soggetti a **S.C.I.A.**, se si tratta di Ristrutturazione cd. "*minore*" ovvero a P.C. o, in alternativa, a **D.I.A.**, se si tratta di Ristrutturazione edilizia cd. "*maggiore*"

Se interventi di **manutenzione straordinaria** o di **ristrutturazione cd. "*minore*"**, non è mai messa in discussione la commerciabilità dei beni.
La menzione negli atti traslativi o divisionali è facoltativa (*per la storia urbanistico edilizia dell'edificio*) e comunque la sua mancanza non incide mai sulla validità dell'atto

Se si tratta, invece, di interventi riconducibili alla ristrutturazione cd. "*maggiore*" vi è l'obbligo, a pena di nullità, di indicare in atto gli estremi del P.C. o della **D.I.A.**, come si evince dalla disposizione dell'*art. 46, co. 5bis, T.U. D.P.R. 380/2001.*



IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 10, c.2, T.U.E.:

*Rimette alle Regioni la disciplina del titolo Edilizio “Le Regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell’uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a **S.C.I.A.**”*

Art. 23ter, T.U.E.

introdotta dal DL 133/2014 distingue tra mutamento rilevante o irrilevante in relazione a 5 diverse categorie funzionali: 1. Residenziale 2. turistico/ricettiva 3. produttiva e direzionale 4. commerciale 5. rurale

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento d’uso RILEVANTE ogni forma di utilizzo dell’immobile diversa da quella originaria, anche non accompagnata da opere edilizie, tale da determinare il passaggio dall’una all’altra categoria funzionale (art. 23ter, c.1, T.U.E.).

Da segnalare anche, che, al fine di stabilire quale sia la destinazione d’uso di un immobile destinato a funzioni diverse, l’art. 23ter, c.2, T.U.E. stabilisce che “*la destinazione d’uso di un fabbricato o di un’unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile*”.

Le Regioni debbono adeguare la propria legislazione ai principi fissati nel nuovo *art. 23-ter, T.U.E.*, entro 90gg dalla entrata in vigore del DL 133/2014. Decorso tale termine, troveranno applicazione diretta le disposizioni dell’articolo suddetto.



IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 10, c.2, T.U.E.:

*Rimette alle Regioni la disciplina del titolo Edilizio “Le Regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell’uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a **S.C.I.A.**”*

Art. 23ter, T.U.E.

introdotta dal DL 133/2014 distingue tra mutamento rilevante o irrilevante in relazione a 5 diverse categorie funzionali: 1. Residenziale 2. turistico/ricettiva 3. produttiva e direzionale 4. commerciale 5. rurale

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento d’uso RILEVANTE ogni forma di utilizzo dell’immobile diversa da quella originaria, anche non accompagnata da opere edilizie, tale da determinare il passaggio dall’una all’altra categoria funzionale (art. 23ter, c.1, T.U.E.).

Da segnalare anche, che, al fine di stabilire quale sia la destinazione d’uso di un immobile destinato a funzioni diverse, l’art. 23ter, c.2, T.U.E. stabilisce che “*la destinazione d’uso di un fabbricato o di un’unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile*”.

Le Regioni debbono adeguare la propria legislazione ai principi fissati nel nuovo *art. 23-ter, T.U.E.*, entro 90gg dalla entrata in vigore del DL 133/2014. Decorso tale termine, troveranno applicazione diretta le disposizioni dell’articolo suddetto.



IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO LE CLASSIFICAZIONI

MUTAMENTO FUNZIONALE

Mutamento non accompagnato dall'esecuzione di opere edilizie

MUTAMENTO STRUTTURALE

Mutamento accompagnato dall'esecuzione di opere edilizie

MUTAMENTO RILEVANTE

Con o senza opere se determina il passaggio a diversa categoria funzionale

MUTAMENTO IRRILEVANTE

Con o senza opere se avviene all'interno della medesima categoria funzionale

Al fine di individuare la disciplina applicabile al mutamento di destinazione d'uso, bisogna tener conto oltre che della tradizionale distinzione tra mutamento strutturale e mutamento funzionale anche della nuova distinzione, introdotta dal DL. 133/2014, tra mutamento rilevante e mutamento non rilevante. 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. Così dispone l'art. 23ter, c.3, T.U.E.; non è chiaro, peraltro, cosa si intende, in termini di titolo edilizio abilitativo, con l'espressione “è sempre consentito”



IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO IRRILEVANTE (all'interno medesima categoria funzionale)

Se mutamento *“funzionale”* (senza opere) torna applicabile la disciplina dettata dall'art. 6, co. 1, T.U.E. (attività edilizia totalmente libera).

L'espressione *“è sempre consentito”* evoca una sorta di autorizzazione preventiva *ex lege*, senza necessità di alcun titolo edilizio abilitativo né di comunicazioni di sorta, per quegli interventi che determinano un cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, senza l'esecuzione di alcuna opera materiale, in quanto interventi ritenuti, per l'appunto, non rilevanti.

Se mutamento *“strutturale”* (con l'esecuzione di opere) troverà applicazione la disciplina prevista in relazione alla tipologia di intervento concretamente posto in essere (manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, ecc.)

Non avranno rilevanza alcuna, ai fini della qualificazione urbanistica dell'intervento, le limitazioni connesse al cambio di destinazione d'uso, da ritenersi, a tali fini, irrilevante, in quanto mutamento nell'ambito della medesima categoria funzionale (come ad es. per la manutenzione straordinaria esclusa in caso di mutamento d'uso).



IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO RILEVANTE (con passaggio a diversa categoria funzionale)

**Mutamento di destinazione
funzionale** (senza opere di edilizie): interventi
soggetti a **S.C.I.A.** (in virtù della norma
residuale dell'art. 22, co. 1, T.U.E.)

**Mutamento di destinazione
strutturale** (accompagnato da opere edilizie):
se qualificabili come interventi di ristrutturazione
cd "maggiore": interventi soggetti a **Permesso di
Costruire** (art. 10, c 1, lett. c, T.U.E.).

*Il tutto, salva diversa disciplina
dettata, con propria legge,
dalla Regione o dal Comune
con il regolamento Edilizio.*

E' prevista in alternativa la possibilità di
avvalersi della **D.I.A.** (Art 22, c. 3, lett.a),
T.U.E.); se qualificabili come interventi di
ristrutturazione cd "minore": interventi
soggetti a **S.C.I.A** (in virtù della norma
residuale dell'art. 22, co. 1, T.U.E.) (salva la
facoltà di richiedere il permesso di costruire,
ex art. 22, c. 7, DPR 380/2001)



IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO E COMMERCIALIZZABILITA' IMMOBILE

**Menzione titolo
edilizio a pena di
nullità**

Tutti gli interventi comportanti anche il mutamento di destinazione d'uso *strutturale* (rilevante o no) e qualificabili come *ristrutturazione maggiore* (art. 46 comma 5bis T.U. DPR 380/2001)

**Menzione titolo
edilizio
FACOLTATIVA
solo per la storia
urbanistica
edilizia
Dell'edificio**

Gli interventi comportanti il mutamento di destinazione *strutturale* (rilevante o no) non qualificabili come *ristrutturazione maggiore*, anche se la legge regionale o gli strumenti urbanistici locali impongano per il mutamento d'uso il ricorso al PdC o alla DIA

I mutamenti di destinazione d'uso funzionali (*mai qualificabili come ristrutturazione*) a prescindere dal titolo abilitativo richiesto dalla normativa regionale o locale (o dalla rilevanza o meno ai sensi dell'art. 23ter)