



Gustavo Gherardi - architetto

C.so Principe Eugenio n.° 19 - 10122 Torino - cell.: 335/6140329 – tel/fax: 011/4361800
www.arch-gherardi.it - @mail: studio@arch-gherardi.it



PROGETTARE NEL COSTRUITO: LA STRATEGIA DEL RIUSO TRA STRUMENTI, TECNOLOGIE E RISORSE

SMART SWAP BUILDING: Strategie per riqualificare l'esistente

**giovedì 19 febbraio 2015 ore 9,00 – 18,30
MUSEO NAZIONALE DELL'AUTOMOBILE AUDITORIUM
TORINO CORSO UNITÀ D'ITALIA , 40**

**DALL'EDIFICIO PLURIUSO AL CONDOMINIO:
QUALI SEMPLIFICAZIONI**

Gustavo Gherardi
I.R.C.A.T.
Istituto Ricerca Casa Ambiente e Territorio



Gustavo Gherardi - architetto

C.so Principe Eugenio n.° 19 - 10122 Torino - cell.: 335/6140329 – tel/fax: 011/4361800
www.arch-gherardi.it - @mail: studio@arch-gherardi.it



ANNO 2014

martedì 4 febbraio 2014 ore 9,00 – 17,30
CENTRO CONGRESSI TORINO INCONTRA
Via Nino Costa n.° 8 – 10123 TORINO

BUROCRAZIA E RIQUALIFICAZIONE

Gustavo Gherardi

Camera di Commercio di Torino – Commissione Prezzario Opere Edili e Impiantistiche

BUROCRAZIA (pubblica e privata)

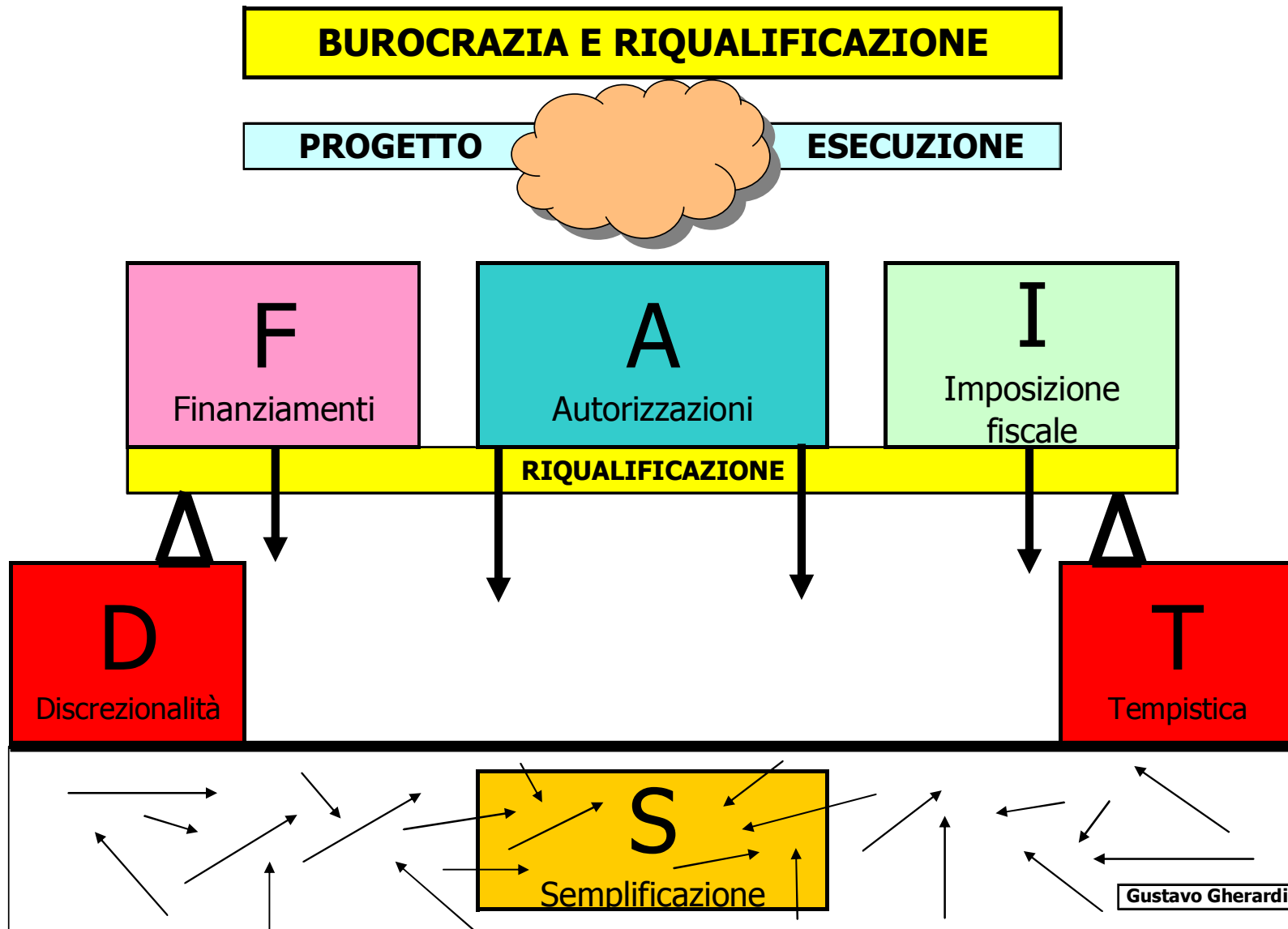
Il complesso dei funzionari che, articolati in vari gradi gerarchici, svolgono nello stato le funzioni della pubblica amministrazione; per esteso si può intendere l'insieme dei funzionari di un ente, di un organismo, anche non statale, che pur non avendo in esso funzioni dirigenziali, ne condizionano in qualche modo la linea di condotta.

RIQUALIFICAZIONE

Messa in atto di tutte quelle operazioni intese a dare una nuova e migliore qualifica ad un organismo edilizio.

SEMPLIFICAZIONE

Meccanismi o provvedimenti adeguati per rendere semplici o più semplici, più agili e funzionali il complesso delle procedure autorizzative di vario genere necessarie per il rilascio delle autorizzazioni amministrative in generale.





Gustavo Gherardi - architetto

C.so Principe Eugenio n.° 19 - 10122 Torino - cell.: 335/6140329 – tel/fax: 011/4361800
www.arch-gherardi.it - @mail: studio@arch-gherardi.it



ANNO 2015

D.L. 12 settembre 2014, n. 133 (convertito con L. 11 novembre 2014, n. 164)

«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»

**Modifiche e integrazioni al D.P.R. n. 380/2001
«Testo unico delle disposizioni legislative e
regolamentari in materia di edilizia»**

Nome d'arte

«DECRETO SBLOCCA ITALIA»



1 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI «MANUTENZIONE STRAORDINARIA»

art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi (legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)

La nuova definizione di «MANUTENZIONE STRAORDINARIA» implica:

D.P.R. n. 380/2001	D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
◆ non devono essere alterate le volumetrie e le superfici complessive delle singole unità immobiliari	◆ Non deve essere alterata la volumetria complessiva degli edifici ◆ Può essere alterata la volumetria e la superficie complessiva delle singole unità immobiliari ◆ Può essere consentita la redistribuzione dei volumi nell'ambito delle unità immobiliari di uno stesso edificio

VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello **SNELLIMENTO** e del **PESO BUROCRATICO**

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
◆ NESSUNO	◆ Non sono diminuiti gli obblighi in materia di presentazioni documentali ◆ Non sono diminuiti i tempi delle procedure di controllo ◆ Non sono diminuite le modalità di controllo



2 – RIQUALIFICAZIONE DI AREE ATTRAVERSO FORME DI COMPENSAZIONE

art. 3 bis – Interventi di conservazione (articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera b), legge n. 164 del 2014)

L'inserimento del nuovo articolo implica che lo strumento urbanistico debba:

D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014

- ◆ Individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione e per i quali la P.A. può:
 - procedere all'esproprio
 - in alternativa favorire la riqualificazione delle aree con forme di compensazione
- ◆ Nelle more di attuazione del PRG, la proprietà ha la facoltà di eseguire tutti gli **interventi conservativi** (esclusa demolizione e ricostruzione non giustificata per motivi oggettivi di ordine statico od igienico sanitario)
- ◆ Non chiarisce quali siano gli **interventi conservativi**

VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello **SNELLIMENTO** e del **PESO BUROCRATICO**

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
◆ NESSUNO	<ul style="list-style-type: none">◆ Non sono diminuiti gli obblighi in materia di presentazioni documentali◆ Non sono diminuiti i tempi delle procedure di controllo◆ Non sono diminuite le modalità di controllo

3 – REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE TIPO

art. 4 – Regolamenti edilizi comunali (legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 33)
(introduzione del comma 1-sexies)

Modifiche introdotte in materia di regolamenti edilizi comunali:

D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Obbligo di adozione di un regolamento edilizio tipo, in sede di conferenza unificata per: <ul style="list-style-type: none"> - semplificare la normativa - uniformare norme ed adempimenti ◆ Il regolamento tipo deve indicare le esigenze prestazionali degli edifici con particolare riguardo a: <ul style="list-style-type: none"> - sicurezza - risparmio energetico ◆ Adozione entro: <ul style="list-style-type: none"> - i termini fissati dagli accordi - in ogni caso, entro quelli stabiliti dall'art. 2, legge 241/1990 [<i>n.d.r.: comma 3: qualora le pubbliche amministrazioni non provvedano ai sensi del comma 2, il termine è di trenta giorni</i>]

VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello **SNELLIMENTO** e del **PESO BUROCRATICO**

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
◆ UNIFORMITA' INTERPRETATIVA E DI COMPORAMENTO SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE QUANDO SARA' OPERANTE UN UNICO REGOLAMENTO EDILIZIO	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Non si fa cenno alla diminuzione degli obblighi in materia di presentazioni documentali ◆ Non si fa cenno alla diminuzione dei tempi delle procedure di controllo ◆ Non si fa cenno alla razionalizzazione delle modalità di controllo

4 – INTERVENTI IN REGIME LIBERO E MODIFICHE AL REGIME DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA

art. 6 (L) – Attività edilizia libera (articolo così sostituito dall'art. 5 della legge n. 73 del 2010)

Modifiche introdotte:

D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014

- ◆ Interventi di manutenzione ordinaria eseguibili senza titolo:
 - **installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale < 12 kW**
- ◆ Rispetto alla previgente normativa è possibile eseguire con la semplice **Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)** interventi di manutenzione straordinaria (aumento del numero delle unità immobiliari, incremento dei parametri urbanistici), **ad esclusione di quelli che riguardano le parti strutturali degli edifici.**
- ◆ Analogo criterio vale per le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, **ad esclusione di quelli che riguardano le parti strutturali degli edifici.**
- ◆ Documentazione da presentare con la CILA:
 - attestazione del tecnico abilitato che gli interventi non riguardano parti strutturali dell'edificio;
 - elaborato progettuale;
 - attestazione della compatibilità dell'intervento con la normativa sismica;
 - attestazione sul rendimento energetico nell'edilizia.
- ◆ Per gli interventi soggetti a CILA viene eliminato l'obbligo:
 - di presentare all'amministrazione una relazione tecnica, datata e corredata di elaborati progettuali;
 - per le opere all'interno dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, di trasmettere le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese;
 - riguardante la relazione tecnica che viene sostituito con una disposizione che si limita a demandare alle regioni la disciplina sulle modalità di effettuazione dei controlli. Le regioni a statuto ordinario sono tenute

- ad adeguare la propria disciplina entro il 11/01/2015 (60 gg dall'entrata in vigore del D.L. n. 133/2014).
- ◆ Aggiornamento catastale da parte della P.A. per gli interventi soggetti a CIL, che provvede a trasmettere all'Agenzia delle entrate copia della documentazione, che dovrà provvedere alla variazione catastale;
 - a tal fine viene introdotto l'obbligo della comunicazione di fine lavori per la CIL.
 - ◆ Viene elevata la sanzione pecuniaria ad € 1.000,00 per:
 - la mancata presentazione della CIL;
 - la mancata presentazione della CILA, relativamente alle modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, **ad esclusione di quelli che riguardano le parti strutturali degli edifici.**

VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello **SNELLIMENTO** e del **PESO BUROCRATICO**

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
◆ IN PRATICA NON SI VEDONO BENEFICI RISPETTO ALLA SITUAZIONE PREESISTENTE	<ul style="list-style-type: none"> ◆ L'inserimento fra gli interventi di manutenzione straordinaria dell'installazione di pompe di calore può essere considerato come semplificazione, in quanto rientrante fra quelli di "edilizia libera". ◆ Gli obblighi di presentazione dei documenti tecnici (progetto, relazione, ecc.) vengono eliminati da una parte, per poi essere introdotti con termini diversi nelle nuove procedure ◆ Entro il 10/01/2015 avrebbe dovuto essere introdotta dalle regioni a statuto ordinario la disciplina sulle modalità di effettuazione dei controlli riguardanti la relazione tecnica per le attività soggette a CIL e CILA (?) ◆ Non si comprende se la variazione catastale d'ufficio sarà a titolo oneroso o gratuito ◆ Si è trovato il modo di aumentare a € 1.000,00 la sanzione per la mancata presentazione della CIL e della CILA

5 – PERMESSO DI COSTRUIRE

Art.10 - Interventi subordinati a permesso di costruire

(legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4)

Modifiche introdotte:

D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014

- ◆ **Non più richiesto il permesso di costruire**, in quanto l'intervento viene considerato di **“manutenzione straordinaria”** per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino:
 - **aumento di unità immobiliari**
 - **modifiche del volume o delle superfici** delle singole unità immobiliari
- ◆ **Permane l'obbligo del permesso di costruire** nel caso in cui vi sia modifica:
 - **globale dalla volumetria degli edifici**
 - **dei prospetti degli edifici.**

VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello **SNELLIMENTO** e del **PESO BUROCRATICO**

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
<p>◆ IN PRATICA NON SI VEDONO BENEFICI RISPETTO ALLA SITUAZIONE PREESISTENTE DAL PUNTO DI VISTA DEL “PESO” BUROCRATICO E/O DOCUMENTALE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Si rimane svincolati dall'obbligo di: <ul style="list-style-type: none"> - non aumentare il numero delle u.i.; - non aumentare superficie e/o volumetria delle medesime ◆ Non sono diminuiti gli obblighi in materia di presentazioni documentali ◆ Non sono diminuiti i tempi delle procedure di controllo ◆ Non sono diminuite le modalità di controllo ◆ Permane l'obbligo di non aumentare: <ul style="list-style-type: none"> - la volumetria globale degli edifici - i prospetti degli edifici

6 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

Art.14 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41- quater, introdotto dall'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto legislativo n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lettera b); legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3)

Modifiche introdotte:

D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014

- ◆ Si introduce una nuova ipotesi di **permesso di costruire in deroga, rispetto a quanto già previsto dall'ordinamento in materia**, esteso alle modifiche delle destinazioni d'uso per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, previa **deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico**
- ◆ Requisito per l'applicazione della norma
 - il mutamento di destinazione d'uso non deve comportare un aumento di superficie coperta rispetto a quella esistente prima dell'intervento di ristrutturazione
- ◆ Viene fatto salvo il principio generale dell'ordinamento nazionale in ordine alla libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura esclusi quelli connessi alla tutela:
 - della salute;
 - dei lavoratori;
 - dell'ambiente, compreso quello urbano;
 - dei beni culturali.



VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello **SNELLIMENTO** e del **PESO BUROCRATICO**

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
<p>◆ ANCHE CON QUESTA NUOVA IPOTESI DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA NON SI VEDONO BENEFICI PRATICI PER QUANTO ATTIENE TEMPI AUTORIZZATIVI RISPETTO ALLA SITUAZIONE PREESISTENTE</p> <p>◆ IN OGNI CASO NON SI FA CENNO AD EVENTUALI RIDUZIONI DELLE DOCUMENTAZIONI TECNICHE E DELLE TEMPISTICHE PROCEDURALI</p>	<ul style="list-style-type: none">◆ Il permesso di costruire in deroga era già presente nella previgente normativa◆ Non sono indicate le modalità attuative della nuova ipotesi di permesso di costruire in deroga.◆ Non sono indicati termini perentori per il completamento dell'iter procedurale◆ Non vi è alcun cenno riguardo al numero delle eventuali integrazioni documentali che la P.A. può richiedere all'interessato◆ Il limite relativo al non superamento della superficie coperta esistente può andare bene, tuttavia non vi è alcuna attinenza per eventuali snellimenti procedurali◆ Va bene la liberalizzazione per le attività commerciali, già in essere con la previgente normativa, tuttavia non vi sono indicazioni sulla riduzione dei tempi delle istruttorie e delle documentazioni e/o integrazioni eventualmente richieste

7 – TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI

Art.15 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

(legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, commi 3, 4 e 5; legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 31, comma 11)

Modifiche introdotte:

D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014

- ◆ Introduzione di **proroga dei termini per inizio e fine lavori** per:
 - **difficoltà tecnico – esecutive, emerse successivamente all’inizio dei lavori ed estranei alla volontà del titolare del permesso**
 - **nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari**
- ◆ **La proroga deve essere espressamente richiesta ed accordata con provvedimento motivato**
- ◆ **La proroga è comunque accordata quando i lavori non possono essere iniziati e conclusi per iniziative della P.A. o dell’Autorità giudiziari che si rivelino successivamente infondate**

VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello **SNELLIMENTO** e del **PESO BUROCRATICO**

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
◆ SI ELIMINA UNA DISPARITA’ DI TRATTAMENTO FRA PUBBLICO E PRIVATO	◆ Una sorta di possibilità di proroga dei termini poteva essere contemplata dalla legislazione previgente, in relazione anche disposti dei singoli PRG ◆ La norma si adegua, per il settore privato, a quanto era già previsto in materia di opere pubbliche ◆ Non vengono indicati termini per concedere la proroga dopo la richiesta e neppure l’entità temporale della medesima



8 – TERMINI PER L'ISTRUTTORIA DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Art. 20 (R) - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire
(articolo così sostituito dall'art. 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011)

Modifiche introdotte:

D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014

- ◆ Si limita la possibilità di raddoppiare i termini dell'istruttoria per le **istanze del permesso a costruire** solo ai casi:
 - **particolarmente complessi**
- ◆ Viene escluso il **raddoppio automatico**, già previsto dalla norma previgente, per:
 - **i comuni con più di 100.000 abitanti**
- ◆ Nei comuni obbligati **all'esercizio in forma associata della funzione fondamentale della pianificazione urbanistica ed edilizia**, la disposizione si applica a partire dal:
 - **12/11/2015**

VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello **SNELLIMENTO** e del **PESO BUROCRATICO**

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
◆ IN TEORIA LA DISPOSIZIONE PUO' RISULTARE EFFICACE	◆ L'efficacia del provvedimento è subordinata all'operatività degli uffici della P.A.

9 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art.16 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

(legge 28 gennaio 1977, n. 10, articoli 3; 5, comma 1; 6, commi 1, 4 e 5; 11; legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 47; legge 24 dicembre 1993, n. 537, art. 7; legge 29 settembre 1964, n. 847, articoli 1, comma 1, lettere b) e c), e 4; legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 44; legge 11 marzo 1988, n. 67, art. 17; decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, art. 58, comma 1; legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 61, comma 2)

Modifiche introdotte:

D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014

- ◆ Viene aggiunto un ulteriore parametro fra quelli da considerare nella redazione delle tabelle parametriche che i comuni devono utilizzare per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:
 - **valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso**
- ◆ Il maggior valore calcolato dai comuni, è suddiviso:
 - in misura $\geq 50\%$ tra il comune e la parte privata
 - erogato dal privato al comune sotto forma di contributo straordinario come versamento finanziario a favore del comune, che attesta l'interesse pubblico
- ◆ Il tutto vincolato a specifico centro di costo per la:
 - realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzarsi nel contesto in cui ricade l'intervento,
 - cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia sociale o opere pubbliche
- ◆ **Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali**
- ◆ I comuni possono deliberare che **i costi di costruzione, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni**

VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello **SNELLIMENTO** e del **PESO BUROCRATICO**

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
<p>◆ PER IL PRIVATO NON VI E' UN BENEFICIO PRATICO, MA PUO' ESSERVI UN AGGRAVIO DI COSTI</p> <p>◆ PER L'ENTE PUBBLICO VI E' L'OBBLIGO DI ISTITUIRE UN ULTERIORE CENTRO DI CONTROLLO (CENTRO DI COSTO) CHE POTREBBE RALLENTARE I TEMPI DEGLI "ITER PROCEDURALI"</p>	<p>◆ Le disposizioni riguardano essenzialmente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovrà constatare all'atto pratico se e in che misura varieranno gli oneri a carico del privato <p>◆ Viene introdotta la formazione di uno specifico "centro di costo" a cui dovrà fare capo il complesso per la realizzazione delle opere di pubbliche e servizi da realizzarsi nel contesto in cui ricade l'intervento, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia sociale o opere pubbliche.</p> <p>◆ Dette disposizioni non si applicano qualora vi siano operanti disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali</p>



10 – RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art.17 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

(legge 28 gennaio 1977, n. 10, articoli 7, comma 1; 9;
decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, articoli 7 e 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94;
legge 24 marzo 1989, n. 122, art. 11; legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, comma 1;
legge n. 662 del 1996, art. 2, comma 60)

Modifiche introdotte:

D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014

- ◆ Interventi di **manutenzione straordinaria** eseguibili mediante **CIL**, contributo di costruzione:
 - commisurato alle sole opere di urbanizzazione
 - a condizione che dall'intervento derivi un aumento della superficie calpestabile
- ◆ **Riduzione del contributo di costruzione in misura $\geq 20\%$ rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni** in caso di:
 - ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione:
- ◆ **Riduzione applicabile** anche nei casi non interessati da:
 - varianti urbanistiche
 - deroghe o cambi di destinazioni d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria
- ◆ **Vengono demandate ai comuni la definizione di criteri e modalità operative**



VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello **SNELLIMENTO** e del **PESO BUROCRATICO**

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
<ul style="list-style-type: none">◆ LA RIDUZIONE DEI CONTRIBUTI E' UN VANTAGGIO◆ E' TUTTA DA VERIFICARE L'EFFICACIA OPERATIVA◆ NESSUNO DAL PUNTO DI VISTA DELL'UNIFORMITA' OPERATIVA SUL TERRITORIO NAZIONALE	<ul style="list-style-type: none">◆ Va bene la riduzione dei contributi di costruzione◆ Non si comprende perché si debbano lasciare ai comuni le modalità ed i criteri attuativi◆ Non si ha certezza dei tempi di attuazione del provvedimento◆ Tutto ciò contrasta con il principio di avere un regolamento edilizio unificato in tutto il territorio nazionale, mentre in questo caso si avrebbero per ogni comune modalità e criteri applicativi diversi◆ Demandare ai comuni le modalità operative significa avere una miriade di diversità applicative della norma decisamente contraria allo spirito di unificare le procedure sul territorio nazionale



12 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 22 - (L) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività
(articolo così sostituito dal D.lgs. n. 301 del 2002)

Modifiche introdotte:

D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014

- ◆ Si introducono disposizioni di coordinamento necessarie a conformare le diverse disposizioni legislative introdotte nel corso del tempo con il Testo Unico dell'Edilizia fra cui:
 - sostituzione della D.I.A. con la S.C.I.A., (con esclusione della "Super D.I.A.")
 - conferma di applicabilità al settore edilizio della procedura della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)
- ◆ Ampliata la casista delle: **Varianti in corso d'opera** a permessi di costruire che possono essere **comunicate dal professionista mediante presentazione di S.C.I.A. a fine lavori**, purché soddisfino tutte le seguenti condizioni:
 - non configurino una variazione essenziale al progetto approvato
 - siano conformi alle prescrizioni urbanistico – edilizie
 - siano attuate dopo l'acquisizione delle autorizzazioni preventive degli Enti di Controllo e di Tutela competenti (paesaggistici, idrogeologici, ambientali, architettonici, storici, artistici, archeologici, sicurezza e normative di settore interessate)



VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello SNELLIMENTO e del PESO BUROCRATICO

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
◆ RIGUARDANO SOLO I TEMPI CONNESSI ALLE PROCEDURE DI CONTROLLO DI TIPO URBANISTICO ED EDILIZIO	<ul style="list-style-type: none">◆ La disposizione è efficace per l'iter connesso ai controlli da parte del comune,◆ Rimangono sempre incerti i tempi di acquisizione dei pareri preventivi da parte degli Enti di Controllo e Tutela

13 – MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Art. 23 - ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

(articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n), legge n. 164 del 2014)

Modifiche introdotte:

D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014

- ◆ Determinazione delle modifiche di destinazioni d'uso rilevanti ai fini urbanistici, sempre fatta salva una diversa previsione delle leggi regionali, per il singolo immobile o per l'edificio intero, rispetto a quella originaria, anche se non accompagnati da esecuzione di opere
- ◆ Il cambio di destinazione d'uso è considerato tale quando la singola u.i. o l'edificio comporta il **passaggio fra una diversa categoria funzionale** fra quelle sotto indicate:
 - **residenziale**
 - **turistico – ricettiva**
 - **produttiva e direzionale**
 - **commerciale**
 - **rurale**
- ◆ **E' sempre consentito**, salva diversa previsione delle leggi regionali, **il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale**
- ◆ **Obbligo per le regioni di adeguare** le proprie normative alle disposizioni del presente articolo entro:
 - **90 giorni dall'entrata in vigore** della presente normativa, ovvero entro il 10/02/2015
 - decorso tale termine le **suddette disposizioni avranno applicazione diretta**



VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello **SNELLIMENTO e del **PESO BUROCRATICO****

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
◆ IL BENEFICIO RISULTA EVIDENTE SE VI E' UNA UNIFORMITA' APPLICATIVA SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE	<ul style="list-style-type: none">◆ Va bene la determinazione e la diminuzione delle categorie funzionali di destinazione d'uso◆ Si continua a fare salva la normativa regionale vigente◆ Viene meno l'uniformità a livello nazionale auspicata



14 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Art. 25 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

(decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425; legge 5 novembre 1971, n. 1086, articoli 7 e 8)

Modifiche introdotte:

D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014

- ◆ Le regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli nell'ambito del processo di rilascio del certificato di agibilità
- ◆ Il testo previgente contemplava le modalità per l'attuazione delle disposizioni sui controlli concernenti:
 - l'attestazione della conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità da parte del direttore dei lavori
 - nel caso in cui non fosse stato nominato un direttore dei lavori [come poteva non esservi un D.L.?], da parte di un professionista abilitato

VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello SNELLIMENTO e del PESO BUROCRATICO

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
◆ TUTTI DA VERIFICARE	<ul style="list-style-type: none">◆ Non si comprende in cosa consista lo snellimento procedurale◆ Permane la difformità su tutto il territorio nazionale e fra regioni a statuto ordinario e statuto speciale

15 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Art. 28 - bis. Permesso di costruire convenzionato

(articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q), legge n. 164 del 2014)

Modifiche introdotte:

D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014

- ◆ Si consente il **rilascio di un permesso di costruire convenzionato**:
 - a determinate condizioni
 - se le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata
- ◆ **Termine di validità** del permesso di costruire convenzionato modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione

VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello **SNELLIMENTO** e del **PESO BUROCRATICO**

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
<ul style="list-style-type: none">◆ SONO TUTTI DA VERIFICARE◆ DIPENDONO PRINCIPALMENTE DALL'APPARATO TECNICO BUROCRATICO DEL COMUNE	<ul style="list-style-type: none">◆ Non si definiscono:<ul style="list-style-type: none">- i criteri della “modalità semplificata”- quali possano essere “le esigenze di urbanizzazione”◆ La disposizione è senza dubbio utile ai fini dello snellimento delle procedure se si chiariscono i concetti sopra espressi◆ Non sono comunque indicati termini perentori, modalità semplificate documentali e quanto altro connesso ad una reale semplificazione della procedura

16 – MANCATA OTTEMPERANZA ALL'INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE

Art. 31 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7;

decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298;

decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

Modifiche introdotte:

D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014

- ◆ Irrogazione di **sanzioni amministrative** pecuniarie da € 2.000,00 e € 20.000,00 in caso di accertata inosservanza all'ingiunzione di demolizione di interventi eseguiti:
 - **in assenza** di permesso di costruire
 - **in totale difformità** dal permesso di costruire
 - **con variazioni essenziali** dal permesso di costruire
- ◆ Rimane inalterata l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti
- ◆ Irrogazione della sanzione massima per interventi effettuati su aree ed edifici soggetti:
 - a vincoli di inedificabilità
 - a vincoli forestali o di tutela dei beni culturali e paesaggistici
 - opere e spazi pubblici
 - ad edilizia residenziale pubblica
 - a rischio idrogeologico elevato o molto elevato
- ◆ Mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio costituisce un **elemento di valutazione individuale, oltreché di responsabilità disciplinare e amministrativo contabile**, del dirigente o del funzionario inadempiente



- ◆ I proventi delle sanzioni sono di competenza dei comuni e destinati esclusivamente alla:
 - demolizione/rimessione in pristino delle opere abusive
 - alla acquisizione/attrezzatura di aree a verde pubblico
- ◆ Le regioni a statuto ordinario hanno la facoltà di:
 - aumentare l'importo delle sanzioni
 - stabilire la periodica reiterabilità nei casi di permanenza dell'inottemperanza all'ordine di demolizione

VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello **SNELLIMENTO** e del **PESO BUROCRATICO**

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
◆ NON RILEVANTI AI FINI DELLA SEMPLIFICAZIONE E SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE	<ul style="list-style-type: none">◆ La disposizione non riguarda lo snellimento o la semplificazione delle procedure◆ La disposizione entra nel merito delle modalità sanzionatorie esercitate dai comuni sull'abusivismo edilizio



17 – BANDA LARGA NEI NUOVI EDIFICI

Art. 135-bis. - Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici (comma introdotto dall'art. 6-ter, comma 2, legge n. 164 del 2014)

Modifiche introdotte:

D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014

- ◆ Obbligo di dotare gli edifici di nuova costruzione di **impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete**
- ◆ Obbligo riguardante tutti gli edifici per i quali la **domanda di titolo abilitativo sia presentata dopo il 01/07/2015**
- ◆ Detta installazione viene definita
 - **infrastruttura fisica multiservizio**
 - **complesso delle installazioni contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga**

VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello **SNELLIMENTO** e del **PESO BUROCRATICO**

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
◆ SONO ESCLUSIVAMENTE DI CARATTERE IMPIANTISTICO E STRUMENTALE RELATIVAMENTE ALLA DOTAZIONE DI SERVIZI	<ul style="list-style-type: none">◆ La disposizione è prettamente di carattere progettuale impiantistico e non incide sullo snellimento delle procedure◆ E' utile per i futuri collegamenti con nuove tecnologie



18 – NOVITA' INTRODOTTE AL DI FUORI DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA E CONCERNENTI L'APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Art. 17, comma 3, D.L. n. 133/2014

Impone alla legislazione regionale di assicurare l'attivazione del potere sostitutivo allo scadere dei termini assegnati ai comuni per l'adozione, da parte degli stessi, dei piani urbanistici attuativi.

Art. 17, comma 4, D.L. n. 133/2014 (modifica all'art. 28 della Legge n. 1150/1942)

Consente l'attuazione per stralci funzionali delle convenzioni di lottizzazione previste dalla «legge urbanistica» o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale.

Quantificazione oneri di urbanizzazione o opere da realizzare

La quantificazione degli oneri di urbanizzazione o delle opere di urbanizzazione da realizzare, nonché delle relative garanzie, potrà essere riferita ai relativi stralci, purché, come richiede la norma, l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

L'inserimento del nuovo articolo implica che lo strumento urbanistico debba:

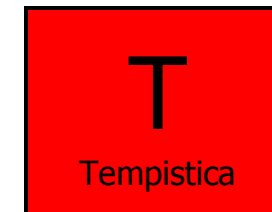
VALUTAZIONE dal punto di vista pratico dello SNELLIMENTO e del PESO BUROCRATICO

BENEFICI	SNELLIMENTO E PESO BUROCRATICO
◆ TUTTI DA VERIFICARE	◆ Si possono ridurre i tempi burocratici sempre che vi sia il rispetto da parte della P.A. (regionale e comunale) su tutto quanto sopra ipotizzato

Riferimenti bibliografici: Bollettino di Legislazione Tecnica anno 2014 - Roma



**NEL 2014 IL PESO BUROCRATICO
ERA STATO SINTETIZZATO SECONDO
LO SCHEMA RIPORTATO ALL'INIZIO:
SE CONSIDERIAMO LO STESSO SCHEMA ALLA
LUCE DELLE NOVITA' INTRODOTTE CON
D.L. 12 settembre 2014, n. 133
(convertito con L. 11 novembre 2014, n. 164)
POSSIAMO AGGIORNARE IL NOSTRO
SCHEMA NEL MODO SEGUENTE**



Gustavo Gherardi

- 1 - Non è diminuita l'entità delle documentazioni**
- 2 - Non si parla di abbreviazioni sostanziali degli "iter procedurali"**
- 3 - Non si agisce sulla "discrezionalità" dei funzionari della P.A. in materia di verifiche (progettuali, documentali e "in sito")**
- 4 – Non si introducono elementi per rendere "oggettivi" i criteri di controllo della P.A.**

**DI FATTO:
"MOLTO E' MODIFICATO
SENZA CAMBIARE NULLA"**



PROPOSTA OPERATIVA ALTERNATIVA PER LA SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE EDILIZIE

DOCUMENTI DA PRESENTARE NELLE VARIE FASI PROCEDURALI

FASE DI VERIFICA PRELIMINARE: RILASCIO DEL CERTIFICATO URBANISTICO - EDILIZIO

◆ MODALITA' DI RILASCIO:

- ENTRO 48 ORE DALLA SUA RICHIESTA**
- RIFERITO AL TERRENO O AL FABBRICATO OGGETTO DI INTERVENTO**

◆ INDICAZIONI MINIME:

- ELENCO DI TUTTE LE POSSIBILITA' EDIFICATORIE**
- VINCOLI E DIVIETI EDIFICATORI**
- OBBLIGHI AUTORIZZATIVI DA PARTE ENTI DI TUTELA E/O CONTROLLO**
- LE INDICAZIONI DEVONO ESSERE CERTE E NON PRESTARSI A SUCCESSIVE INTERPRETAZIONI PIU' O MENO RESTRITTIVE DA PARTE DEL FUNZIONARIO**

◆ SCOPO:

- TUTTE LE VERIFICHE DI PROGETTO E DI ESECUZIONE DEVONO ESSERE CONDOTTE ESCLUSIVAMENTE SULLA BASE DELLE INDICAZIONI PRELIMINARI DEL CERTIFICATO URBANISTICO ED EDILIZIO**



FASE AUTORIZZATIVA (NUOVA COSTRUZIONE)

◆ PROGETTO COMPLETO DI:

- TAVOLE DI PRG, ESTRATTI DI MAPPA, RILIEVO ALTIMETRICO TERRENO**
- CALCOLI PLANOVOLUMETRICI VOLUMETRICI STANDARD URBANISTICI-EDILIZI**
- PIANTE, SEZIONI PROSPETTI, PARTICOLARI CON INDICAZIONI MATERIALI E COLORI DELLE FACCIATE – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

◆ ALLEGATI:

- TITOLO ABILITATIVO DEL RICHIEDENTE**
- DICHIARAZIONE PROGETTISTA RELATIVA ALL'AVVENUTA REDAZIONE/VERIFICA DA PARTE DEI PROFESSIONISTI SPECIALISTICI SU (senza presentazione della documentazione che rimane presso il titolare del permesso)**
- CONTENIMENTO ENERGETICO, REQUISITI ACUSTICI, IMPIANTI, ECC.**

◆ PARERI ENTI DI TUTELA E CONTROLLO:

a discrezione del richiedente possono essere

- ACQUISITI DIRETTAMENTE DALL'ENTE E PRESENTATI ALLA P.A. COMUNALE**
- IN ALTERNATIVA RICHIESTI ATTRAVERSO CONFERENZA DI SERVIZI**

◆ VERIFICHE DI PROGETTO:

- CONDOTTE ESCLUSIVAMENTE SULLA BASE DELLE INDICAZIONI PRELIMINARI DEL CERTIFICATO URBANISTICO ED EDILIZIO**



FASE ESECUTIVA

- **VERIFICA SULL'AVVENUTA PRESENTAZIONE PROGETTO STRUTTURALE E NOMINA DEL COLLAUDATORE STRUTTURALE**
- **VERIFICA DEI SOGGETTI CHE SONO COINVOLTI ALL'ESECUZIONE:**
 - ◆ **TITOLARE DEL PERMESSO**
 - ◆ **IMPRESA EDILE ESECUTRICE, IMPRESE IMPIANTISTICHE**
 - ◆ **DIRETTORE LAVORI OPERE ARCHITETTONICHE, OPERE STRUTTURALI, OPERE IMPIANTISTICHE, COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTO ED ESECUZIONE**

- ◆ **EVENTUALI VERIFICHE IN CORSO D'OPERA CONDOTTE ESCLUSIVAMENTE:**
 - **SULLA BASE DELLE INDICAZIONI PRELIMINARI DEL CERTIFICATO URBANISTICO ED EDILIZIO**
 - **SUL PROGETTO APPROVATO A QUALUNQUE TITOLO**



RILASCIO ABITABILITA'

- ◆ **COLLAUDO STRUTTURALE**
- ◆ **DENUNCIA CATASTALE DI NUOVA COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE**
- ◆ **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEL D.L. SULLA CONGRUITA' DI QUANTO ESEGUITO RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO O AL TITOLO RILASCIATO E DI AVVENUTA PROSCIUGATURA DEI MURI**
- ◆ **DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' OPERE IMPIANTISTICHE (da parte ditte esecutrici) O CERTIFICAZIONE DELLE MEDESIME (da dei D.L. degli impianti)**
- ◆ **APE RELATIVO AL CONTENIMENTO ENERGETICO**
- ◆ **DICHIARAZIONE O COLLAUDO RELATVO AI REQUISITI ACUSTICI PASSIVI**

- ◆ **VERIFICHE DI ESECUZIONE CONDOTTE ESCLUSIVAMENTE:**
 - **SULLA BASE DELLE INDICAZIONI PRELIMINARI DEL CERTIFICATO URBANISTICO ED EDILIZIO**
 - **SULLA CORRETTA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO APPROVATO E/O DELLA DENUNCIA DI VARIANTE FINALE ALLEGATA ALLA RCHIESTA DI ABITABILIA'**



Gustavo Gherardi - architetto

C.so Principe Eugenio n.° 19 - 10122 Torino - cell.: 335/6140329 – tel/fax: 011/4361800
www.arch-gherardi.it - @mail: studio@arch-gherardi.it



MODALITA' CONTROLLI DA DELLA P.A.

1 - VERIFICA PROGETTUALE:

- rispondenza dei calcoli planovolumetrici con gli elaborati progettuali ed edilizi**
- localizzazione del manufatto sul terreno di pertinenza**
- rispondenza alle indicazioni preliminari del certificato urbanistico ed edilizio**

TEMPO MASSIMO 30 GG DALLA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA COMPLETA DI TUTTI I DOCUMENTI O DALL'ULTIMA INTEGRAZIONE

N.B.: non deve essere ammessa la richiesta pretestuosa o immotivata di integrazioni a vario titolo solo per l'interruzione dei termini



2 – VERIFICA IN FASE ESECUTIVA:

- **consegna dei punti di tracciamento o “livелlette” sulla posizione del fabbricato e distanze dai confini o fabbricati adiacenti, prima dell’inizio dei lavori, da parte del funzionario della P.A.**
- **eventuali sopralluoghi di verifica in corso d’opera, sempre che siano “giustificati” e non “pretestuosi”**
- **rispondenza al progetto approvato e alle indicazioni preliminari del certificato urbanistico ed edilizio**

3 – VERIFICA IN FASE FINALE DI RILASCIO ABITABILITA’:

- **verifica e presa d’atto della completezza della documentazione consegnata, senza entrare nel merito della medesima, fatti salvi fatti eclatanti che possano dimostrare di essere in presenza di eventuali “falsi documentali”**
- **rispondenza al progetto approvato e alle indicazioni preliminari del certificato urbanistico ed edilizio**
- **verifica in sito entro 60 gg dello stato di fatto con il progetto approvato e rilascio del certificato entro i successivi 30 gg**
- **in caso di mancato sopralluogo rilascio “d’ufficio” del certificato di abitabilità, entro 30 gg, per trascorsi termini senza che debba essere sollecitato dal richiedente**



Gustavo Gherardi - architetto

C.so Principe Eugenio n.° 19 - 10122 Torino - cell.: 335/6140329 – tel/fax: 011/4361800
www.arch-gherardi.it - @mail: studio@arch-gherardi.it



TESTI COMPARATI



**D.L. 12 settembre 2014, n. 133
(convertito con L. 11 novembre 2014, n. 164)**

«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»

**Modifiche e integrazioni al D.P.R. n. 380/2001
«Testo unico delle disposizioni legislative e
regolamentari in materia di edilizia»**

**TESTI COMPARATI DEGLI ARTICOLI OGGETTO
DI MODIFICA E INTEGRAZIONE**



1 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI «MANUTENZIONE STRAORDINARIA»

art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi (legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)

D.P.R. n. 380/2001	Modifiche e integrazioni con D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
<p>1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:</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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;</p>	<p>1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:</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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari] 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; (lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera a), legge n. 164 del 2014)</p>



2 – RIQUALIFICAZIONE DI AREE ATTRAVERSO FORME DI COMPENSAZIONE

art. 3 bis – Interventi di conservazione (articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera b), legge n. 164 del 2014)

D.P.R. n. 380/2001	Modifiche e integrazioni con D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
	<p>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 incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, 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.</p>

3 – REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE TIPO

art. 4 – Regolamenti edilizi comunali (legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 33) (introduzione del comma 1 – sexies)

D.P.R. n. 380/2001	Modifiche e integrazioni con D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
<p>1. Il regolamento che i Comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.</p> <p>1-bis. <i>(abrog. art. 11, c. 5, d.lgs. n. 28/2011)</i></p> <p>1-ter. Entro il 1° giugno 2014, i comuni adeguano il regolamento di cui al comma 1 prevedendo, con decorrenza dalla medesima data, che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle</p>	<p>1. Il regolamento che i Comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.</p> <p>1-bis. <i>(comma abrogato dall'art. 11, comma 5, d.lgs. n. 28 del 2011)</i></p> <p>1-ter. Entro il 1° giugno 2014, i comuni adeguano il regolamento di cui al comma 1 prevedendo, con decorrenza dalla medesima data, che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso. <i>(comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012)</i></p> <p>1-quater. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1-ter del presente articolo, le regioni applicano, in relazione ai titoli abilitativi edilizi difforni da quanto ivi previsto, i poteri inibitori e di</p>

disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso. *(comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012)*

1-quater. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1-ter del presente articolo, le regioni applicano, in relazione ai titoli abilitativi edilizi difformi da quanto ivi previsto, i poteri inibitori e di annullamento stabiliti nelle rispettive leggi regionali o, in difetto di queste ultime, provvedono ai sensi dell'articolo 39. *(comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012)*

1-quater. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1-ter del presente articolo, le regioni applicano, in relazione ai titoli abilitativi edilizi difformi da quanto ivi previsto, i poteri inibitori e di annullamento stabiliti nelle rispettive leggi regionali o, in difetto di queste ultime, provvedono ai sensi dell'articolo 39. *(comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012)*

1-quinquies. Le disposizioni di cui ai commi 1-ter e 1-quater non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche. *(comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012)*

annullamento stabiliti nelle rispettive leggi regionali o, in difetto di queste ultime, provvedono ai sensi dell'articolo 39. *(comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012)*

1-quinquies. Le disposizioni di cui ai commi 1-ter e 1-quater non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche. *(comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012)*

1-sexies. Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio - tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. *(comma introdotto dall'art. 17-bis, comma 1, legge n. 164 del 2014)*

4 – INTERVENTI IN REGIME LIBERO E MODIFICHE AL REGIME DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA

art. 6 (L) – Attività edilizia libera (articolo così sostituito dall'art. 5 della legge n. 73 del 2010)

D.P.R. n. 380/2001	Modifiche e integrazioni con D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
<p>1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:</p> <p>a) gli interventi di manutenzione ordinaria;</p> <p>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;</p> <p>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</p>	<p>1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:</p> <p>a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p>

esterne al centro edificato;
d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvopastorali, agrari;
e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

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) 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) le opere di pavimentazione e di finitura di

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
(ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'art. 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)

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;~~ *(lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014)*

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) 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,



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 interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici, 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;

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;

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.

3. (comma abrogato dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134.)

4. 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

vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici, 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; (*lettera così modificata dall'art. 7, comma 3, d.lgs. n. 28 del 2011*)

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;

e-bis) 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. (*lettera aggiunta dall'art. 13-bis, comma 1, lettera a), legge n. 134 del 2012, poi così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014*)

3. (comma abrogato dall'art. 13-bis, comma 1, lettera b), legge n. 134 del 2012)

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e 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 sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti



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.

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.

6. Le regioni a statuto ordinario:

strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. *(comma così sostituito dall'art. 17, comma 1, lettera c), decreto-legge n. 164 del 2014)*

5. Riguardo agli interventi di cui al comma 2, la comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine 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. *(comma così sostituito dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014)*

6. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dai commi 1 e 2;
b) disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli. *(le precedenti lettere b) e c) sono state così sostituite dalla presente lettera b), dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014)*

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, di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui~~



a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dai commi 1 e 2;
b) possono individuare ulteriori interventi edilizi, tra quelli indicati nel comma 2, per i quali è fatto obbligo all'interessato di trasmettere la relazione tecnica di cui al comma 4;
c) possono stabilire ulteriori contenuti per la relazione tecnica di cui al comma 4, nel rispetto di quello minimo fissato dal medesimo comma.

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.

8. *(comma abrogato dal D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151).*

al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a ~~258 euro~~ **1000 euro**. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. *(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014)*

8. *(comma abrogato dall'art. 12, comma 1, lettera f), del d.P.R. n. 151 del 2011)*



5 – PERMESSO DI COSTRUIRE

Art.10 - Interventi subordinati a permesso di costruire

(legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4)

D.P.R. n. 380/2001	Modifiche e integrazioni con D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
<p>1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:</p> <p>a) gli interventi di nuova costruzione;</p> <p>b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;</p> <p>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)).</p> <p>2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.</p>	<p>1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:</p> <p>a) gli interventi di nuova costruzione;</p> <p>b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;</p> <p>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 e delle superfici, 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. <i>(lettera modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi così modificata dall'art. 30, comma 1, lettera c), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 17, comma 1, lettera d), legge n. 164 del 2014)</i></p> <p>2. 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 denuncia di inizio attività segnalazione certificata di inizio attività.</p>



3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

6 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

Art.14 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41- quater, introdotto dall'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto legislativo n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lettera b); legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3)

D.P.R. n. 380/2001	Modifiche e integrazioni con D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
<p>1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.</p> <p>2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.</p> <p>3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del</p>	<p>1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (<i>ora decreto legislativo n. 42 del 2004</i>) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.</p> <p>1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, 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. (comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera e), legge n. 164 del 2014)</p>



decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

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. *(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera e), decreto-legge n. 164 del 2014)*

7 – TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI

Art.15 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

(legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, commi 3, 4 e 5; legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 31, comma 11)

D.P.R. n. 380/2001	Modifiche e integrazioni con D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
<p>1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.</p> <p>2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente 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.</p> <p>3. La realizzazione della parte dell'intervento</p>	<p>1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.</p> <p>2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. (comma così sostituito dall'art. 17, comma 1, lettera f), legge n. 164 del 2014) <i>(salva diversa disciplina regionale, i termini di inizio e fine lavori sono prorogati di 2 anni per i titoli rilasciati o formati prima del 21 agosto 2013, nei sensi dell'art. 30, comma 3, della legge n. 98 del 2013)</i></p>

non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

N.B.: Il D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 9 agosto 2013, n. 98, ha disposto (con l'art. 30, comma 3) che "Salva diversa disciplina regionale, previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati precedentemente all'entrata in vigore del presente decreto, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i

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. (*comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera f), decreto-legge n. 164 del 2014*)

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante **denuncia di inizio attività segnalazione certificata di inizio attività** ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.



Gustavo Gherardi - architetto

C.so Principe Eugenio n.° 19 - 10122 Torino - cell.: 335/6140329 – tel/fax: 011/4361800
www.arch-gherardi.it - @mail: studio@arch-gherardi.it

 **GHERARDI**
Studio di Architettura

titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.";

Ha inoltre disposto (con l'art. 30, comma 4) che "La disposizione di cui al comma 3 si applica anche alle denunce di inizio attività e alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine.".

8 – TERMINI PER L'ISTRUTTORIA DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Art. 20 (R) - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire (articolo così sostituito dall'art. 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011)

D.P.R. n. 380/2001	Modifiche e integrazioni con D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
<p>1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica. (29)</p> <p>2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del</p>	<p>1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica. <i>(comma così modificato dall'art. 13, comma 2, lettera d), legge n. 134 del 2012)</i></p> <p>2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.</p>



responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto all'articolo 5, comma 3, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. (29) 4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, secondo quanto previsto all'articolo 5, comma 3, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. *(comma così modificato dall'art. 13, comma 2, lettera d), legge n. 134 del 2012)*

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.



La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

5-bis. Se entro il termine di cui al comma 3 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Le amministrazioni che

5-bis. Se entro il termine di cui al comma 3 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. *(comma introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera d), legge n. 134 del 2012)*

6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al comma 5-bis, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni.

esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. (29)

6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al comma 5-bis, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio. *(comma così sostituito dall'art. 13, comma 2, lettera d), legge n. 134 del 2012)*

7. 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. *(comma così sostituito dall'art. 17, comma 1, lettera i), legge n. 164 del 2014)*

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al comma 9. *(comma così sostituito dall'art. 30, comma 1, lettera d), legge n. 98 del 2013)*

9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del



1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio. (29)

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.

((8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al comma 9.))

((9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si

permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni. *(comma così sostituito dall'art. 30, comma 1, lettera d), legge n. 98 del 2013)*

10. (comma abrogato dall'art. 30, comma 1, lettera d), legge n. 98 del 2013)

11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

12. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

13. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali



applica quanto previsto dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.)

10. ((comma abrogato dal d.l. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni dalla l. 9 agosto 2013, n. 98)).

11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

12. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli

casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.



adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

13. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

N.B.: (29) Il D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134 ha disposto (con l'art.13, comma 2-bis) che "Le amministrazioni comunali sono tenute ad applicare le disposizioni di cui al comma 2 entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto".

9 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art.16 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

(legge 28 gennaio 1977, n. 10, articoli 3; 5, comma 1; 6, commi 1, 4 e 5; 11; legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 47; legge 24 dicembre 1993, n. 537, art. 7; legge 29 settembre 1964, n. 847, articoli 1, comma 1, lettere b) e c), e 4; legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 44; legge 11 marzo 1988, n. 67, art. 17; decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, art. 58, comma 1; legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 61, comma 2)

D.P.R. n. 380/2001	Modifiche e integrazioni con D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
<p>1. Salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.</p> <p>2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al</p>	<p>1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.</p> <p>2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, <i>(ora art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006)</i> con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. <i>(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)</i></p> <p>2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere</p>

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

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. *(comma introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011)* 3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione. *(per la rateizzazione si veda l'art. 47 della legge n. 457 del 1978)*

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione. *(per la rateizzazione si veda l'art. 47 della legge n. 457 del 1978)*

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;

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

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi

d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione. *(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. *(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*

4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali. *(comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni



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

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

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per

provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, **secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.** (*comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014*)

6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

(tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'art. 86, comma 3, del d.lgs. 259 del 2003)

7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni. (*comma introdotto dall'art. 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002*)

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo



le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori

smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. ~~Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori~~



determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6.

~~determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6~~ (leggasi «comma 9»). Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni. (comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)

10 – RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art.17 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

(legge 28 gennaio 1977, n. 10, articoli 7, comma 1; 9;
decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, articoli 7 e 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94;
legge 24 marzo 1989, n. 122, art. 11; legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, comma 1;
legge n. 662 del 1996, art. 2, comma 60)

D.P.R. n. 380/2001	Modifiche e integrazioni con D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
<p>1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.</p> <p>2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.</p> <p>3. Il contributo di costruzione non è dovuto:</p> <p>a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai</p>	<p>1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.</p> <p>2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.</p> <p>3. Il contributo di costruzione non è dovuto:</p> <p>a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; (<i>l'art. 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'art. 1, comma 5, d.lgs. n. 99 del 2004; si vedano ora l'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile</i>)</p> <p>b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;</p>



sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico - storica e ambientale.

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.

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

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), qualora comportanti aumento del carico urbanistico**, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, **purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.** *(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera h), legge n. 164 del 2014)*



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 nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. 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. (comma aggiunto dall'art. 17, comma 1, lettera h), legge n. 164 del 2014)

12 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 22 - (L) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

(articolo così sostituito dal D.lgs. n. 301 del 2002)

D.P.R. n. 380/2001	Modifiche e integrazioni con D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
<p>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.</p> <p>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</p>	<p>1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività 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. <i>(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)</i></p> <p>2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività 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 segnalazioni certificate 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. <i>(comma modificato dall'art. 30, comma 1, lettera e), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)</i></p>

costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, 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; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata

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. (comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, 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; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le



l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.
5. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.
6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica - ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di

caratteristiche sopra menzionate;
c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.
5. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.
6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica - ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora d.lgs. n. 42 del 2004*).
7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico - edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.



cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

7. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico - edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.



13 – MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Art. 23 - ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

(articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n), legge n. 164 del 2014)

D.P.R. n. 380/2001	Modifiche e integrazioni con D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">a) residenziale;a bis) turistico-ricettiva;b) produttiva e direzionale;c) commerciale;d) rurale. <p>2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.</p> <p>3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo 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.</p>

14 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Art. 25 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

(decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425; legge 5 novembre 1971, n. 1086, articoli 7 e 8)

D.P.R. n. 380/2001	Modifiche e integrazioni con D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
<p>1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:</p> <p>a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;</p> <p>b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;</p> <p>c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto,</p>	<p>1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:</p> <p>a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;</p> <p>b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;</p> <p>c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.</p> <p>2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.</p> <p>3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1,</p>

ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.

il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
 - b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
 - c) la documentazione indicata al comma 1;
 - d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- 5-bis. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d), del presente articolo, e all'articolo 5, comma 3, lettera a), presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si



4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

((5-bis. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d), del presente articolo e all'articolo 5, comma 3, lettera a), presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità,

attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione: *(comma aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera h), legge n. 98 del 2013)*

a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

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

5-ter. Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità ~~per l'attuazione delle disposizioni di cui al comma 5-bis~~ e per l'effettuazione dei controlli. *(comma aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera h), legge n. 98 del 2013, poi così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera p), legge n. 164 del 2014)*



corredata dalla seguente documentazione:

a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

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

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



15 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Art. 28 - bis. Permesso di costruire convenzionato

(articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q), legge n. 164 del 2014)

D.P.R. n. 380/2001	Modifiche e integrazioni con D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
	<p>Art. 28-bis. Permesso di costruire convenzionato (<i>articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q), legge n. 164 del 2014</i>)</p> <p>1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.</p> <p>2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, 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.</p> <p>3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:</p> <ul style="list-style-type: none">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. <p>4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.</p>



Gustavo Gherardi - architetto

C.so Principe Eugenio n.° 19 - 10122 Torino - cell.: 335/6140329 – tel/fax: 011/4361800
www.arch-gherardi.it - @mail: studio@arch-gherardi.it



GHERARDI
Studio di Architettura

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

16 – MANCATA OTTEMPERANZA ALL'INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE

Art. 31 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7;

decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298;

decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

D.P.R. n. 380/2001	Modifiche e integrazioni con D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
<p>1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.</p> <p>2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.</p>	<p>1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.</p> <p>2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.</p> <p>3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente</p>

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o

costruita.

4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili

regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo

dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune. *(per la repressione nelle zone protette si veda l'art. 2 legge n. 426 del 1998)*

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.



articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

((9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3.))

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3. *(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

17 – BANDA LARGA NEI NUOVI EDIFICI

Art. 135-bis. - Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici
(comma introdotto dall'art. 6-ter, comma 2, legge n. 164 del 2014)

D.P.R. n. 380/2001	Modifiche e integrazioni con D.L. n. 133/2014 conv. con L. n. 164/2014
	<p>1. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c). Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.</p> <p>2. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato</p>



all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

3. Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo possono beneficiare, ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di 'edificio predisposto alla banda larga'. Tale etichetta è rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del regolamento di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2 e 64-100/1, 2 e 3.



18 – NOVITA' INTRODOTTE AL DI FUORI DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA E CONCERNENTI L'APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Art. 17, comma 3, D.L. n. 133/2014

Impone alla legislazione regionale di assicurare l'attivazione del potere sostitutivo allo scadere dei termini assegnati ai comuni per l'adozione, da parte degli stessi, dei piani urbanistici attuativi.

Art. 17, comma 4, D.L. n. 133/2014 (modifica all'art. 28 della Legge n. 1150/1942)

Consente l'attuazione per stralci funzionali delle convenzioni di lottizzazione previste dalla «legge urbanistica» o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale.

Quantificazione oneri di urbanizzazione o opere da realizzare

La quantificazione degli oneri di urbanizzazione o delle opere di urbanizzazione da realizzare, nonché delle relative garanzie, potrà essere riferita ai relativi stralci, purché, come richiede la norma, l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.