

MODIFICHE ALLA NORMATIVA IN MATERIA EDILIZIA APPORTATE DAL DECRETO- LEGGE 16 LUGLIO 2020, N. 76

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
<p>Modifica della definizione di manutenzione straordinaria:</p>	<p>Le innovazioni alla definizione di MS, stabilite dall'art. 10, comma 1, lettera b), punto 1, del D.L. semplificazione, comportano un significativo ampliamento degli interventi riconducibili a tale tipologia di intervento.</p>
<p>Ammissibilità del cambio d'uso, in caso di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mutamento d'uso non urbanisticamente rilevanti - mutamento d'uso senza aumento di carico urbanistico, 	<p>a) Viene chiarito che <u>non sono ammessi</u> in caso di interventi di MS i mutamenti della destinazione d'uso "urbanisticamente rilevanti" se comportano "aumento del carico urbanistico".</p> <p>Pertanto, <u>possono attuarsi con la MS</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mutamento d'uso che non sia urbanisticamente rilevante (cioè che avvenga all'interno della stessa categoria funzionale, tra quelle elencate dall'articolo 28, comma 3, della L.R. n. 15 del 2013, e sempre che ciò avvenga tra usi per i quali la normativa regionale stabilisca identiche dotazioni oppure dotazioni inferiori, e richieda per la nuova destinazione d'uso oneri di urbanizzazione minori); - ma anche il passaggio da una ad un'altra categoria funzionale di cui all'art. 28 della LR 15/2013 se la nuova destinazione richiede uguali o minori dotazioni territoriali e pertinenziali rispetto alla destinazione in essere, e richieda per la nuova destinazione d'uso oneri di urbanizzazione uguali o minori.
<p>Ammissibilità della modifica dei prospetti</p>	<p>b) La nuova definizione di MS include tra gli interventi ammissibili le modifiche ai prospetti necessarie per mantenere o per acquisire l'agibilità dell'immobile o la sua accessibilità. Questa previsione risulta coerente col fatto che attraverso interventi di MS è possibile attuare l'accorpamento o il frazionamento immobiliare e con l'obiettivo di favorire l'acquisizione o il mantenimento dell'agibilità degli immobili.</p> <p>Viene prescritto che la MS con modifica dei prospetti, oltre alla necessaria conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia:</p>
<p>Limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici tutelati ex D.Lgs. n. 42/2004 - non pregiudizio del decoro architettonico 	<ul style="list-style-type: none"> - non deve riguardare immobili tutelati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (in quanto beni culturali o immobili sottoposti a tutela paesaggistica); - non deve pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio. Se si considera la disciplina regionale in materia di edifici vincolati, questo requisito potrà essere oggetto di specifica valutazione per gli edifici tutelati dal piano urbanistico (ai sensi degli articoli A-9 della L.R. n. 20 del 2000 o dell'art. 32, comma 8, della L.R. n. 24 del 2017) nell'ambito del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, previsto dall'art. 6, comma 2, lett. b), della L.R. n. 15 de 2013. Per i restanti edifici (non soggetti ad alcun vincolo di tutela) detta cautela sarà rimessa alla valutazione discrezionale del tecnico abilitato, tenendo anche conto di quanto stabilito da eventuali regolamenti condominiali.

<p>Modifica della lettera b) dell'Allegato alla LR 15/2013</p>	<p>Com'è noto, le definizioni degli interventi edilizi stabiliti dal legislatore statale costituiscono principi fondamentali della materia, perché è in conformità alle medesime categorie edilizie che è disciplinato il regime dei titoli abilitativi, relativamente al procedimento e agli oneri, nonché agli abusi e alle relative sanzioni. Pertanto, la nuova definizione di MS prevale automaticamente su quella prevista nell'allegato della L.R. n. 15 del 2013.</p> <p>Si ricorda inoltre che, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del DPR n. 380 del 2001 le definizioni statali degli interventi edilizi prevalgono anche sulle disposizioni eventualmente previste dagli strumenti urbanistici vigenti e dai regolamenti edilizi.</p> <p>Pertanto, dalla data di entrata in vigore del D.L. semplificazione, la nuova definizione di MS opera automaticamente, e senza la necessità di recepimento, su tutto il territorio regionale.</p>
<p>MS pesante (soggetta a SCIA) se prevede la modifica dei prospetti</p>	<p>Per effetto dell'art. 10, comma 1, lettera I), del D.L. semplificazione, anche la MS con modifica dei prospetti rientra tra gli interventi cosiddetti pesanti che richiedono la SCIA.</p>
<p>Modifica all'art. 7, c.4, lett. a) LR 15/2013</p>	<p>Questa modifica dell'art. 22 del DPR 380 comporta un immediato adeguamento di quanto disposto dall'art. 7, comma 4, lettera a), della LR 15 che elenca le ipotesi di c.d. MS pesante.</p> <p>Di conseguenza, integrando quanto era stabilito dalla legge regionale con questa innovazione dovuta al D.L. semplificazione, si deve intendere che sono soggetti a SCIA gli interventi di MS che:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) comportino mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso, con aumento di carico urbanistico; b) modifichino i prospetti dell'edificio nei casi previsti (per l'agibilità e l'accessibilità); c) riguardino le parti strutturali dell'edificio.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

<p>Nuova definizione della RE ricostruttiva.</p> <p>Compatibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - della modifica dei parametri dell'edificio - degli incrementi volumetrici 	<p>L'art. 10, comma 1, lettera b), punto 2), del D.L. semplificazione ha ampliato l'ambito degli interventi di RE con demolizione e ricostruzione, consentendo che l'edificio da ricostruire possa presentare modifiche della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, rispetto all'edificio originario. Viene in tal modo superato, per espressa volontà del legislatore, ogni orientamento giurisprudenziale che richiedeva l'identità di tali elementi per riconoscere all'intervento la qualifica di RE.</p> <p>Inoltre, sono stati ampliati gli incrementi volumetrici consentiti in sede di ricostruzione, che ora sono ammessi con riferimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico (tale previsione era già presente nella legge regionale), b) agli incrementi di volumetria <u>"anche"</u> per promuovere interventi di rigenerazione urbana, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente <u>"o"</u> dagli strumenti urbanistici comunali. <p><u>Non viene prevista alcuna soglia massima</u> a detti ampliamenti volumetrici, che sono dunque subordinati all'unica condizione che siano espressamente previsti dalla legge statale o regionale ovvero dal piano urbanistico.</p> <p><u>Non viene individuata nessuna specifica finalità</u> per la quale la legge o il piano possano riconoscere l'incentivo volumetrico: la norma</p>
---	---

	<p>sottolinea che si può trattare “anche” degli incentivi (comunque denominati) previsti per promuovere l’interventi di rigenerazione urbana (si pensi al sistema incentivante previsto dalla L.R. n. 24 del 2017, ma anche alle misure urbanistiche per favorire la qualificazione del patrimonio edilizio esistente di cui all’art. 7-ter della L.R. n. 20 del 2000); ma – si ripete - detto aumento volumetrico può essere riconosciuto dalla legge o dal piano per ogni altra finalità.</p>
<p>RE ricostruttiva negli immobili sottoposti a tutela ex D.Lgs. n. 42/2004</p>	<p>Per gli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004 e per gli immobili ubicati in zona A (di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali), la demolizione e ricostruzione e il ripristino di edifici crollati può essere qualificato come RE solo nel caso in cui siano mantenuti inalterati i parametri dell’edificio preesistente, quanto a sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e non siano previsti incrementi di volumetria. Dunque, <u>l’intervento ricostruttivo di edifici sottoposti a tutela e nei centri storici costituisce RE solo nel caso di fedele ricostruzione.</u></p>
<p>Modifica della definizione di RE pesante:</p> <p>I due requisiti della RE pesante:</p> <p>a) insieme sistematico di opere</p> <p>b) che comportino taluni effetti particolarmente rilevanti</p>	<p>L’art. 10, comma 1, lettera e), del decreto semplificazione modifica anche la definizione di RE cosiddetta pesante (disciplinata all’art. 10, comma 1, lettera c), del DPR 380/2001), che – secondo la disciplina generale del DPR n. 380 del 2001 – si caratterizza per essere soggetta a permesso di costruire e, di conseguenza, soggetta alle relative sanzioni, anche penali, in caso di esecuzione abusiva degli interventi (com’è noto invece la L.R. n. 15 del 2013 subordina anche tali interventi a SCIA, ferma restando la disciplina sanzionatoria prevista per i PdC in caso di realizzazione abusiva).</p> <p>Viene innanzitutto chiarito che detta tipologia di RE sussiste quando siano presenti contemporaneamente due distinti requisiti:</p> <p>a) un insieme sistematico di opere, che portino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, e dunque un intervento edilizio che presenti le caratteristiche proprie della RE;</p> <p>b) la circostanza che dette opere comportino uno dei seguenti effetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifiche della volumetria complessiva dell’edificio, - per gli immobili in zona A (di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali), il mutamento di destinazione d’uso. - per gli immobili sottoposti a tutela, ai sensi del Dlgs. 42 del 2004, la modifica: <ul style="list-style-type: none"> • della sagoma, • o della volumetria complessiva, • o dei prospetti. <p>Si può dunque osservare che, con tale modifica, si supera l’interpretazione precedente secondo cui un intervento edilizio dovesse essere classificato come RE pesante nel caso in cui ricorresse anche solo uno degli effetti considerati dalla legge di particolare rilevanza (il cui nuovo elenco è riportato sotto la lettera b).</p> <p>Inoltre, in coerenza con la nuova definizione di MS, che ammette in alcune ipotesi (agibilità e accessibilità) la modifica dei prospetti, la rilevanza di tale previsione dell’intervento è stata mantenuta soltanto per gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004 (per i quali – si ripete – assume rilevanza, per qualificare l’intervento come una RE pesante, il fatto che le opere di RE comportino anche la modifica della sagoma, o dei prospetti o della volumetria complessiva).</p>

<p>Modifiche alla lettera f) dell’Allegato alla LR 15/2013</p>	<p>Richiamando quanto già specificato circa le modifiche apportate alla definizione degli interventi di manutenzione straordinaria, si sottolinea che anche le innovazioni alla definizione dell’intervento di ristrutturazione edilizia operano automaticamente sull’intero territorio regionale, modificando la lettera f) dell’Allegato alla LR 15 del 2013 e prevalendo sulle eventuali difformi definizioni presenti negli strumenti urbanistici comunali.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nuova definizione della RE ricostruttiva sostituisce il terzo e al quarto capoverso della lettera f) dell’Allegato alla LR 15 del 2013, - la nuova definizione della RE pesante sostituisce l’ultimo capoverso della lettera f) dell’Allegato alla LR 15 del 2013. Rimane ferma la scelta del legislatore regionale (ai sensi dell’articolo 22, comma 4, del DPR n. 380 del 2001) di assoggettare (anche) la RE pesante a SCIA. <p>Si noti che con la nuova definizione degli interventi di RE ricostruttiva (che, per gli edifici non tutelati ex D.Lgs. n. 42/2004 e per quelli non collocati in zona A, consente la modifica di tutti i parametri dell’edificio originario, compresa la volumetria, nei casi ivi indicati) e con la riscrittura della disposizione sulle distanze tra edifici, esaminata al successivo paragrafo, viene superata la precedente interpretazione giurisprudenziale, secondo cui in tutti i casi di RE ricostruttiva dovessero essere “rispettati i volumi, l’area di sedime del manufatto originario e, per gli immobili vincolati, la sagoma” (Corte costituzionale, sentenza n. 70 del 24 aprile 2020). A seguito delle innovazioni apportate dal D.L. semplificazione il vincolo al mantenimento di sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e volume dell’edificio originario permane solo in caso di RE ricostruttiva che riguardi edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e per quelli collocati in zona A.</p>
---	---

DISTANZE DA OSSERVARE NELLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
--

<p>Distanza tra edifici in caso di demolizione e ricostruzione</p> <p>Ambito di applicazione</p> <p>Necessità del rispetto delle sole distanze legittimamente preesistenti</p>	<p>L’art. 10, comma 1, lettera a), del D.L. semplificazione (modificando le previsioni del comma 1-ter dell’art. 2-bis del DPR n. 380 del 2001 anche in coerenza con la nuova definizione degli interventi di RE ricostruttiva) appare diretto a promuovere la realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione anche nei tessuti urbani consolidati, in special modo in quelle ipotesi in cui i fabbricati non risultino rispondenti alle normative (spesso sopravvenute) sulle distanze.</p> <p>La norma trova applicazione in tutti i casi in cui l’intervento, in conformità alla pianificazione urbanistica comunale, preveda la demolizione e ricostruzione di un edificio, e dunque, <u>sia nel caso di RE ricostruttiva, sia nelle ipotesi in cui l’intervento si qualifichi di NC</u> (per esempio nei casi in cui si preveda la ricostruzione non fedele di edificio tutelato ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004 o di edificio collocato nel centro storico).</p> <p>Si conferma la precedente previsione secondo cui la ricostruzione è comunque consentita nell’osservanza delle distanze legittimamente preesistenti, con la precisazione che ciò è ammesso <u>“anche”</u> nel caso in cui le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell’area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, e dunque sia nel caso in cui l’edificio potrebbe essere arretrato (per rispettare detti distacchi), sia nel caso in cui le dimensioni del lotto non lo consentano.</p> <p>Naturalmente, questa previsione rende altresì compatibile l’arretramento dell’immobile da ricostruire che comporti un miglioramento della situazione precedente senza assicurare il pieno rispetto delle distanze prescritte.</p>
---	--

<p>Ammissibilità degli aumenti volumetrici attraverso ampliamenti fuori sagoma e il superamento dell'altezza massima</p>	<p>Inoltre, si riconosce che l'edificio da ricostruire, anche in tali situazioni (di non rispetto delle distanze minime tra i fabbricati), possa beneficiare degli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti dalla legge o dal piano, ammettendosi espressamente che la ricostruzione possa prevedere, a tale scopo, ampliamenti fuori sagoma e il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, purché tali accrescimenti volumetrici siano realizzati sempre nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti.</p>
<p>Modifica dell'art. 13, comma 4</p>	<p>La nuova disciplina sulle distanze per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di fatto integra quanto previsto dall'articolo 13, comma 4, laddove stabilisce che i piani urbanistici possono stabilire i casi in cui è ammessa la ristrutturazione ricostruttiva.</p> <p>Inoltre, la nuova disciplina sulle distanze per gli interventi di demolizione e ricostruzione trova immediata applicazione nella nostra regione nei casi in cui detti interventi debbano qualificarsi di NC (tra cui – come abbiamo visto – le ipotesi di non fedele ricostruzione di edificio tutelato ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004 o di edificio collocato nel centro storico).</p>
<p>Demolizione e ricostruzione nei centri storici solo se disciplinata da piani attuativi</p> <p>fatta salva la disciplina dei piani oggi vigenti</p>	<p>Il terzo periodo della disposizione in commento prevede che, nelle zone omogenee A (di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali), gli interventi di demolizione e ricostruzione (che, secondo la nuova definizione di questo intervento, per essere qualificati come RE ricostruttiva nel centro storico devono prevedere – come abbiamo visto - la fedele ricostruzione dell'edificio) devono essere necessariamente disciplinati da (<i>“sono consentite esclusivamente nell'ambito di”</i>) piani urbanistici attuativi comunali comunque denominati secondo la legislazione urbanistica regionale (<i>“di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale”</i>).</p> <p>Tuttavia, questa disposizione non è immediatamente efficace: viene infatti previsto che sono <i>“fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti”</i>: è cioè fatta salva l'attuazione dei piani urbanistici vigenti che ammettano nei centri storici interventi di demolizione e ricostruzione con intervento diretto.</p>
<p>Non immediata operatività di questa disposizione</p>	<p>Pertanto, questa nuova previsione (che pone l'obbligo del piano attuativo) dovrà essere osservata dai nuovi strumenti urbanistici e dalle relative varianti che disciplinino gli interventi ammissibili dei centri storici.</p>
<p>PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA</p>	
<p>PdC in deroga alle destinazioni d'uso ammesse dal piano</p>	<p>L'art. 10, comma 1, lettera f), del D.L. semplificazione al punto 2) ha introdotto nell'ordinamento statale, la possibilità di derogare alle destinazioni d'uso dichiarate ammissibili dalla pianificazione urbanistica, anche per le opere pubbliche e di interesse pubblico (che costituiscono il principale oggetto del permesso in deroga): nel testo precedente per dette opere la deroga poteva riguardare soltanto 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 (mentre la deroga agli usi ammessi dal piano era consentita soltanto per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 1-bis).</p>
<p>PdC in deroga per gli interventi di ristrutturazione</p>	<p>Inoltre, con il chiaro intento di favorire la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia, la medesima disposizione, al punto 1) supera tutti i limiti e condizioni cui era subordinato, nel precedente testo dell'art. 14, comma 1-bis del T.U. edilizia, il rilascio di un permesso di costruire per un intervento di ristrutturazione in deroga alle disposizioni del piano vigente.</p>

	<p>Nel nuovo testo, detta istanza è dunque subordinata all'unica condizione della deliberazione favorevole del Consiglio comunale che ne attesti l'interesse pubblico.</p> <p>Anche per gli interventi di RE la deroga può ora riguardare le destinazioni d'uso, i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, stabiliti dalla pianificazione urbanistica.</p> <p>Permane, nel testo statale, il richiamo ai principi generali di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, nel caso di insediamenti commerciali (di cui all'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214) che, per altro, non esonerano tali insediamenti dall'osservanza della disciplina urbanistica comunale e dalla necessità di acquisire un titolo abilitativo edilizio (per questa ragione presta specificazione non è presente nella legge regionale).</p>
Modifica all'art. 20 della LR 15/2013	<p>Le citate innovazioni alla disciplina del PdC in deroga comportano la modifica della legge regionale unicamente per gli aspetti che attengono alla ristrutturazione edilizia, facendo venir meno i richiami previsti nell'art. 20 della LR 15, ai limiti cui era subordinata l'ammissibilità di tale intervento in deroga nella previgente disciplina statale.</p> <p>Quanto al cambio d'uso, com'è noto, esso è ammesso dalla legislazione regionale da numerosi anni.</p>

OPERE STAGIONALI CONTINGENTI E TEMPORANEE

Opere stagionali, contingenti e temporanee	<p>L'art. 10, comma 1, lettera c), del D.L. semplificazione introduce nell'ordinamento nazionale le opere stagionali, assoggettandole alla medesima disciplina delle opere contingenti e temporanee.</p> <p>Inoltre, per entrambe è stato allungato il periodo di permanenza delle opere, portato a 180 giorni, comprensivo del tempo di montaggio e smontaggio (periodo che nel T.U. edilizia in precedenza era di 90 giorni).</p>
Sostanziale conferma della disciplina regionale	<p>Il nuovo testo della norma statale prevale e sostituisce quello regionale, per quanto non comporta modifiche sostanziali alla LR 15 del 2013 (che già prevedeva detta equiparazione della disciplina delle opere stagionali a quella delle opere contingenti e temporanee e ne consentiva una permanenza massima di sei mesi).</p> <p>Si evidenzia tuttavia che la diversa modalità di calcolo del citato periodo può portare, nelle diverse situazioni, a una differenza di qualche giorno. Resta invariata la necessità di comunicazione preventiva della data di avvio dei lavori di montaggio e smontaggio delle strutture, per consentire le verifiche comunali, già prevista nella nostra regione da apposita modulistica.</p>

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Contributo straordinario	<p>L'art. 10, comma 1, lettera g) del D.L. semplificazione ha ridotto il campo di applicazione del contributo straordinario, che resta riferito al maggior valore generato dalla trasformazione di un'immobile che abbia beneficiato di una variante urbanistica e di un permesso in deroga; mentre è stato soppresso il riferimento all'intervento di cambio d'uso (che, rappresentando il passaggio da uno all'altro degli usi considerati ammissibili dal piano</p>
---------------------------------	---

	urbanistico, di per sé non costituisce una ipotesi di attribuzione straordinaria di valore immobiliare).
Modifica all'art. 30 della LR 15 del 2013	<p>La modifica del testo statale comporta l'adeguamento di quanto disposto dall'art. 30, comma 3, della LR 15 del 2013, che ricalcava il precedente testo statale.</p> <p>L'innovazione normativa statale non comporta invece alcuna modifica alla DAL n. 186 del 2018 (e alle relative delibere comunali di recepimento), in quanto la delibera regionale aveva già corretto l'impreciso riferimento al cambio d'uso, presente nel testo statale.</p>
Riduzione del 20% del contributo di costruzione	<p>L'art. 10, comma 1, lettera h), del D.L. semplificazione è intervenuto su più aspetti per chiarire l'ambito di applicazione e l'esatta portata dell'art. 17, comma 4-bis, del DPR n. 380 e per rimuovere la condizione cui era subordinata, nel testo previgente, l'applicazione di tale riduzione del contributo di costruzione (condizione che ne rendeva di fatto residuale, se non impossibile, l'applicazione).</p> <p>In particolare, la nuova formulazione della disposizione:</p> <ol style="list-style-type: none"> sopprime l'applicabilità della riduzione agli interventi di "densificazione edilizia", sostituendola con il ben più pregnante riferimento agli interventi di "rigenerazione urbana"; chiarisce che il contributo di costruzione è ridotto (sempre in misura <u>non inferiore</u> del 20 per cento) "<i>rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali</i>" (Il testo precedente - che presentava l'espressione "<i>rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni</i>" - pareva porre un criterio generale, analogo a quanto previsto dal comma 4, lettera d-bis, e dal comma 10 dell'art. 16, piuttosto che stabilire una riduzione del contributo di costruzione immediatamente efficace); elimina il limite secondo cui la riduzione non poteva essere riconosciuta in caso di interventi "<i>interessati da una variante urbanistica, da un permesso in deroga o da cambio di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria</i>", in quanto gli interventi che con detta riduzione si intendono incentivare, ed in primo luogo quelli di rigenerazione urbana, richiedono necessariamente nuove previsioni urbanistiche che valorizzino gli ambiti urbani già edificati in luogo di quelli di espansione; ha introdotto la possibilità per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.
<p>Adeguamento lessicale</p> <p>- dell'art. 8, comma 1, lettera b), della L.R. n. 24 del 2017</p> <p>- dei punti 1.4.1., 3.10., e 5.3.12. della DAL n. 186 del 2018,</p>	<p>Le innovazioni apportate all'art. 17, comma 4-bis, del DPR n. 380 del 2001 comportano l'adeguamento dell'art. 8, comma 1, lettera b), della L.R. n. 24 del 2017 e dei punti 1.4.1., 3.10., e 5.3.12. della DAL n. 186 del 2018, <u>unicamente rispetto al chiarimento di cui alla precedente lettera b).</u></p> <p>Quanto all'ammontare della riduzione (del 20%), si evidenzia che il nuovo testo del comma 4-bis dell'art. 17 conferma la percentuale stabilita dal testo previgente; di conseguenza si ritiene che tale mera conferma non apporti alcuna modifica alla deliberazione del legislatore regionale che ha elevato tale percentuale al 35% (con l'art. 11, comma 1, lett. b), della L.R. 27 luglio 2018, n. 11).</p>

ATTESTAZIONE DELL'AVVENUTA FORMAZIONE DEL PDC PER SILENZIO ASSENSO E INEFFICACIA DEI PROVVEDIMENTI TARDIVI

<p>Attestazione della formazione del silenzio assenso sulla domanda di PdC</p>	<p>L'art. 10, comma 1, lettera i), del D.L. semplificazione introduce nell'ordinamento statale l'obbligo per lo sportello unico di attestare, entro 15 giorni dalla richiesta dell'interessato, che sull'istanza di PdC si è formato il silenzio assenso.</p> <p>La nuova previsione specifica le circostanze alla cui esistenza è subordinato il formarsi del provvedimento tacito e che, di conseguenza, sono oggetto della attestazione, in quanto devono essere tutte presenti per il formarsi del silenzio assenso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il decorso dei termini del procedimento, - senza che siano state richieste integrazioni documentali o istruttorie, rimaste inevase, - e senza che sia stato emanato il provvedimento di diniego. <p>Di contro, lo sportello unico, ove valuti che sussista una causa ostativa al formarsi del silenzio assenso (e dunque che non sono presenti le tre condizioni appena elencate), è tenuto a fornirne al richiedente specifica indicazione, entro il medesimo termine di 15 giorni (<i>"altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti"</i>).</p>
<p>Modifica all'art. 18 della LR 15 del 2013</p>	<p>Com'è noto, l'art. 18, comma 10, della LR 15 del 2013 contiene una analoga previsione. Tuttavia, si ritiene che la nuova disciplina statale, che struttura in modo puntuale detto obbligo che grava in capo allo S.U., indicando il termine per provvedere e i contenuti della attestazione sia del formarsi del silenzio assenso, sia delle ragioni ostative, prevalga sulla disciplina regionale, operando direttamente nell'ordinamento regionale.</p>
<p>Inefficacia dei provvedimenti tardivi</p>	<p>Appare opportuno segnalare, in ragione della sua generale portata che si estende di fatto a tutti i procedimenti amministrativi, il comma 8-bis dell'art. 2 della L. 241 del 1990, secondo il quale sono inefficaci, e dunque privi di effetti (cioè inidonei a produrre gli effetti per i quali sono previsti dall'ordinamento) le determinazioni (sia positive che negative) comunque denominate (la disposizione richiama le nozioni di provvedimenti, autorizzazioni, pareri, nulla osta e <i>"atti di assenso comunque denominati"</i>), che siano adottate dopo la scadenza dei termini perentori previsti dalla legge per la loro assunzione.</p> <p>A titolo esemplificativo, la norma richiama le disposizioni generali, sui regimi amministrativi e sulle procedure di semplificazione, disciplinate dalla L. n. 241 del 1990, elencando i termini perentori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - entro i quali le amministrazioni coinvolte devono rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza di servizi semplificata, di cui all'articolo 14-bis, comma 2, lettera c), - entro i quali le amministrazioni o i gestori competenti devono comunicare il loro assenso, concerto o nulla osta ai sensi dell'articolo 17-bis, commi 1 e 3 (c.d. silenzio assenso tra amministrazioni pubbliche), - scaduti i quali, in assenza di una comunicazione all'interessato del provvedimento di diniego, si forma il silenzio assenso di cui all'articolo 20, comma 1. <p>Inoltre, la disposizione dichiara l'inefficacia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - delle determinazioni espresse dai rappresentanti delle amministrazioni partecipanti alla conferenza di servizi simultanea, adottate <i>"successivamente all'ultima riunione [della conferenza] di cui all'articolo 14-ter, comma 7,"</i>; - dei provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti, assunti dopo la scadenza del termine perentorio previsto per il controllo delle SCIA, di cui all'articolo 19, commi 3 e 6-bis.

	La norma ricorda infine che in tutte queste ipotesi, in luogo dell'assunzione di determinazioni che risulterebbero comunque inefficaci in quanto tardive, le amministrazioni possono provvedere, ove ne ricorrano i presupposti e le condizioni, all'emanazione del provvedimento in autotutela ai sensi dell'articolo 21-nonies (oltre - si ritiene di poter aggiungere – ai rimedi riconosciuti alle amministrazioni dissenzienti dall'art. 14-quinquies, in caso di conferenze di servizi simultanea).
Applicazione del principio di inefficacia degli atti tardivi in materia edilizia	Ebbene, come si è già sottolineato, questo principio generale, trova applicazione anche nei procedimenti edilizi, stabilendo l'inefficacia dei permessi di costruire rilasciati dopo la formazione del silenzio assenso (oltre che degli atti di diniego del rilascio del PdC emanati tardivamente) e dei divieti di prosecuzione dell'attività edilizia e di rimozione degli effetti della stessa, comunicati dopo la scadenza del termine perentorio per lo svolgimento dei controlli di merito delle SCIA e delle CILA.

REQUISITI IGIENICO SANITARI DELLE OPERE EDILIZIE

Requisiti igienico sanitari degli immobili realizzati ante 1975	<p>L'art. 10, comma 2, del D.L. semplificazione prevede una norma di interpretazione autentica per effetto della quale le disposizioni del decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, non si applicano agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto (avvenuta il 2 agosto 1975) e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali.</p> <p>In particolare, la disposizione specifica che ciò vale per i requisiti relativi all'altezza minima e per i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione.</p> <p>Appare evidente l'obiettivo di questa previsione, di favorire il recupero e la qualificazione di tali immobili e di favorirne la circolazione e valorizzazione immobiliare, laddove la disposizione specifica che sarà pertanto possibile presentare o rilasciare titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e acquisirne l'agibilità facendo riferimento, per detti parametri e requisiti igienico sanitari, alle caratteristiche legittimamente preesistenti.</p> <p>La disposizione si ricollega, alla possibilità di riconoscere l'agibilità degli immobili anche senza lavori, consentendo di riconoscere anche in tali ipotesi l'agibilità non ostante la mancata osservanza dei requisiti stabiliti dal decreto del 1975.</p>
Integrazione interpretativa all'art. 11 della LR 15 del 2013	<p>La disposizione assume una primaria rilevanza per tutti gli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore del decreto del 1975 e collocato negli ambiti urbani consolidati, i quali, purché legittimamente realizzati, potranno essere oggetto di interventi di recupero conservando le caratteristiche in essere e potranno ottenere l'agibilità anche laddove non sia possibile soddisfare tutti i requisiti dimensionali ed igienico sanitari previsti dal decreto del 1975.</p> <p>Essa pertanto opera direttamente anche nell'ordinamento regionale, con riferimento in particolare all'art. 11, comma 1, della L.R. n. 15 del 2013, ridefinendo l'ambito di applicazione del citato decreto del 1975 e, prevalendo anche su tutte le previsioni comunali che non consentano il recupero e l'agibilità del citato patrimonio edilizio esistente.</p>

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ SENZA LAVORI

<p>Segnalazione certificata di agibilità senza lavori</p>	<p>L'art. 10, comma 1, lettera n), del D.L. semplificazione afferma il principio che attraverso la presentazione della segnalazione certificata può essere ottenuta, anche in assenza di lavori, l'agibilità per gli immobili che ne siano privi, purché questi ultimi soddisfino gli specifici requisiti che saranno definiti con apposito decreto (del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione).</p> <p>Si richiede l'adozione di tale provvedimento attuativo entro termini estremamente brevi (novanta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto legge), prevedendo che sullo stesso sia acquisita l'intesa in sede di Conferenza unificata.</p>
<p>Non immediata operatività della disposizione</p>	<p>Questa previsione si inserisce nel solco dei numerosi interventi normativi statali degli ultimi anni diretti a uniformare la disciplina edilizia nell'intero territorio nazionale (si pensi alla modulistica unificata, al glossario unico, alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, ecc.). Essa è dunque destinata (una volta attuata) a prevalere su quanto previsto dall'art. 23, comma 2, della L.R. n. 15 del 2013, che attribuisce alla Giunta regionale il compito di definire, nell'ambito della modulistica edilizia unificata, detti requisiti richiesti per l'agibilità in assenza di lavori.</p> <p>Tuttavia, fino all'approvazione di detto decreto Ministeriale questa disciplina regionale (e la relativa modulistica attuativa) continua a trovare applicazione.</p>

PROROGA DEI TITOLI EDILIZI

<p>Proroga triennale della data per l'inizio e la fine dei lavori</p>	<p>L'art. 10, comma 4, del D.L. semplificazione ha stabilito una proroga dei titoli edilizi, in considerazione delle difficoltà, in particolar modo del settore edilizio, conseguenti all'emergenza sanitaria in corso. Questo provvedimento risponde infatti alle richieste avanzate da più parti di stabilire per il settore edilizio una proroga ben più consistente di quella già introdotta dall'art. 103, comma 2, del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 (convertito con modificazioni dalla L. 24 aprile 2020, n. 27).</p> <p>Il modello della disposizione è certamente costituito dalla proroga prevista dal cd. "Decreto del fare" (art. 30 del D.L. 21 giugno 2013 n. 69 convertito dalla L. 9 agosto 2013 n. 98), ma con alcune significative differenze.</p> <p>L'art. 10, comma 4 citato prevede che:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) la proroga è di tre anni, sia per i termini di inizio che di ultimazione dei lavori indicati nel titolo edilizio; b) si applica sia ai permessi di costruire rilasciati o comunque formati "fino al 31 dicembre 2020" sia alle SCIA presentate entro lo stesso termine. Si ritiene dunque che la proroga operi nei riguardi, sia dei titoli ancora efficaci al momento dell'entrata in vigore del decreto legge (anche grazie a precedenti proroghe), sia di quelli che saranno rilasciati o presentati entro la fine dell'anno; c) la proroga opera <i>ope legis</i> (cioè, automaticamente per effetto della previsione legislativa), ma la sua operatività è subordinata alla presentazione al Comune di una comunicazione del soggetto interessato (cioè del titolare del titolo edilizio) di volersi avvalere della stessa; d) tale comunicazione deve intervenire prima della scadenza del termine della proroga stessa ("purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato"); e) la proroga è condizionata al fatto che le previsioni del titolo edilizio non risultino in contrasto con le previsioni di strumenti urbanistici, adottati o approvati prima della data della comunicazione.
--	--

	A differenza del “decreto del fare”, non è prevista la proroga anche della validità degli strumenti urbanistici attuativi, delle relative convenzioni urbanistiche e dei termini di inizio e fine dei lavori stabiliti dalle medesime convenzioni (per i quali opera la sola proroga di validità di 90 giorni stabilita dall’art. 103, comma 2-bis, del DL n. 18/2020).
Immediata operatività della proroga triennale	Trattandosi di un provvedimento straordinario statale, la proroga opera direttamente nel territorio regionale (senza la necessità di alcun atto di recepimento regionale o comunale) nell’osservanza delle disposizioni sopra ricordate.
STATO LEGITTIMO	
<p>Definizione di stato legittimo degli immobili</p> <ul style="list-style-type: none"> - titolo edilizio originario - titolo successivo che ha riguardato l’intero edificio/U.I. - edifici realizzati ante 1942/1967 - edifici di cui non sia reperibile il titolo edilizio rilasciato 	<p>L’art. 10, comma 1, lettera d), del D.L. semplificazione introduce all’art. 9-bis del T.U. edilizia, la nuova definizione di stato legittimo degli immobili, da utilizzare in caso di nuovi lavori edilizi e in caso di alienazione degli immobili.</p> <p>Questa disciplina deve essere utilizzata anche per individuare la destinazione d’uso legittima dell’immobile/unità immobiliare, per effetto del richiamo contenuto nell’art. 10, comma 1, lettera m), del D.L. semplificazione.</p> <p>Secondo questa definizione, lo stato legittimo si desume innanzitutto dal titolo originario che ha previsto l’edificazione dell’immobile ovvero dall’ultimo titolo che ha riguardato l’intero immobile (o l’intera unità immobiliare), integrati con gli eventuali titoli successivi, relativi ad interventi parziali.</p> <p>Si stabilisce dunque una importante semplificazione amministrativa grazie alla quale, dopo l’esecuzione di interventi edilizi che abbiano interessato l’intero immobile o unità immobiliare, la verifica dello stato legittimo deve avere a riferimento il solo titolo edilizio relativo a tali lavori (e gli eventuali titoli successivi), senza la necessità di risalire ai titoli abilitativi precedenti.</p> <p>Per gli edifici realizzati in un’epoca in cui non esisteva l’obbligo di preventiva acquisizione del titolo edilizio (cioè prima del 31 ottobre 1942, per gli edifici nei centri abitati e nelle zone di espansione ove previste dal piano urbanistico comunale; prima del 1° settembre 1967 per quelli nel territorio extra-urbano), lo stato legittimo si desume dagli atti di primo accatastamento o da altri documenti probanti, come esemplificati nella nuova disposizione (“<i>quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza</i>”).</p> <p>Quest’ultima documentazione deve essere utilizzata per ricostruire lo stato legittimo degli immobili anche nel caso in cui non sia reperibile copia dei titoli edilizi rilasciati (né presso gli archivi comunali né presso il privato), purché “<i>sussista un principio di prova del titolo abilitativo rilasciato</i>” (come nel caso in cui, per esempio, il titolo edilizio sia menzionato nei registri comunali, in un atto pubblico, in una pratica edilizia successiva; sia disponibile un elaborato grafico, con il timbro comunale che ne dimostri l’approvazione, ma manchi il provvedimento concessorio, ecc.).</p>
Modifica agli artt. 11 e 28 della LR 15 del 2013	<p>Nell’art. 28, comma 6, della L.R. n. 15 del 2013 è presente una norma riferita solo alla dimostrazione della destinazione d’uso legittima dell’immobile e dal contenuto non equivalente a quella appena esaminata.</p> <p>Si ritiene pertanto che la nuova disposizione statale trovi diretta e immediata applicazione anche nell’ordinamento regionale (e anche per quanto attiene alla destinazione d’uso).</p> <p>A fini meramente esplicativi, nell’allegato 2 alla presente circolare la nuova disciplina statale sullo stato legittimo è stata aggiunta all’art. 11, ed è richiamata nel citato art. 28, comma 6.</p>

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

<p>Introduzione della nozione generale di tolleranza costruttiva</p> <p>La previsione di due fattispecie concrete:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la tolleranza esecutiva del 2% - la tolleranza di cantiere <p>Esclusa per gli edifici tutelati dal D.Lgs. n. 42/2004</p> <p>La dichiarazione asseverata da allegare agli atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali</p>	<p>L'art. 10, comma 1, lettere o) e p), del D.L. semplificazione riconosce la autonomia concettuale e la rilevanza della nozione di tolleranza costruttiva, cioè di quelle parziali difformità dal titolo edilizio che la legge non qualifica come opere abusive, stabilendo che non sussiste un interesse pubblico al loro ripristino (né all'applicazione di alcun altro regime sanzionatorio).</p> <p>Infatti, viene introdotto nel T.U. edilizia un nuovo articolo, dedicato interamente a tale istituto, l'art. 34- bis, (in luogo dell'unico comma 2-ter dell'art. 34 che prima descriveva solo la fattispecie della tolleranza del 2%) si descrivono due fattispecie riconducibili a tale nozione e, soprattutto, al comma 3 della medesima disposizione, viene introdotta una sintetica ma completa disciplina dello stesso</p> <p>Il comma 1, fornisce una nuova definizione della c.d. tolleranza esecutiva del 2%, che presenta una più chiara descrizione della stessa, richiamando unicamente il mancato rispetto (entro il limite del 2%) di ogni parametro delle singole unità immobiliari prescritto dal titolo edilizio.</p> <p>Il comma 2 prevede una seconda figura di tolleranza, che potremmo definire "di cantiere" in senso stretto, caratterizzata dal fatto che dette parziali difformità (a differenza del caso di cui al comma 1) non comportano alcuna "violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile".</p> <p>Si tratta dunque di ogni difformità che, senza incidere su alcuna norma che regola l'attività edilizia, riguarda piuttosto elementi architettonici e aspetti dimensionali che non assumono alcuna rilevanza ai fini del rilascio del titolo abilitativo richiesto.</p> <p>La norma presenta alcune indicazioni esemplificative di tale fattispecie, richiamando: "<i>le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne</i>", ma si deve ritenere che si tratti di una esemplificazione non tassativa delle difformità che presentano le caratteristiche appena indicate.</p> <p>Tuttavia, si esclude che tale ipotesi di tolleranza sia ammissibile per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, coerentemente con le numerose disposizioni del T.U. edilizia che richiedono una particolare cautela nell'esecuzione degli interventi edilizi che interessino gli edifici vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio.</p> <p>Infine, come accennavamo, il comma 3 chiarisce che le tolleranze di cui ai commi 1 e 2 non costituendo violazioni edilizie (e, dunque, non dando luogo ad alcun procedimento sanzionatorio) devono tuttavia essere dichiarate ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, in due contesti:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) in occasione di un successivo intervento edilizio ("<i>nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie</i>"); b) in sede di dichiarazione e dimostrazione delle legittimità degli immobili oggetto di atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali, ovvero di scioglimento della comunione dei beni.
<p>Conferma della categoria generale delle tolleranze costruttive</p>	<p>Appare evidente che l'art. 34-bis del DPR n. 380 del 2001 introduce nell'ordinamento statale la categoria generale delle tolleranze costruttive e ne disciplina la natura e la funzione in maniera del tutto analoga a quanto disposto dall'art. 19-bis della L.R. n. 23 del 2004.</p> <p>Quanto alla prima ipotesi di tolleranza (tolleranza esecutiva del 2%) non emerge alcuna innovazione rispetto al testo regionale.</p>

<p>La limitazione dell'ambito di applicazione delle tolleranze di cantiere</p>	<p>La seconda ipotesi di tolleranza (c.d. tolleranza di cantiere) presenta le medesime caratteristiche di quella disciplinata dall'art. 19-bis, comma 1-bis, della L.R. n. 23 del 2004 ma <u>un ambito di applicazione più limitato</u>, non potendosi riconoscere per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Poiché tale esclusione appare espressione di un principio fondamentale della materia si ritiene che lo stesso trovi immediata applicazione nell'ordinamento regionale.</p>
<p>Integrazione dell'art. 19-bis, comma 1-quater, della L.R. n. 23/2004: l'attestazione nell'ambito degli atti di alienazione di diritti reali</p>	<p>Si evidenzia infine che non sono state riprese le due ulteriori fattispecie definite dal comma 1-ter della disposizione regionale; tuttavia, non essendo state introdotti né principi generali, né disposizioni di dettaglio con esse incompatibili, le stesse continuano a trovare piena applicazione.</p> <p>Quanto poi alla rilevanza delle tolleranze costruttive e alle modalità di accertamento delle stesse, si ritiene che la nuova disciplina statale sopra descritta, trovi diretta e immediata applicazione anche nella nostra regione, laddove stabilisce che le tolleranze costruttive possano essere asseverate dal tecnico abilitato (non solo nell'ambito di un procedimento edilizio ma anche) nell'ambito della predisposizione degli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.</p>

* * *