

Decreto “Sblocca Italia”: Principali modifiche apportate al Testo Unico dell’edilizia

Data di pubblicazione: 17/11/2014

Di seguito una ricognizione delle principali modifiche apportate al Testo Unico dell’edilizia dal decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 (c.d. “Sblocca Italia”) convertito con legge 11 novembre 2014, n. 164. Tra parentesi sono indicati gli estremi della relativa norma del TU modificata.

- Con la **manutenzione straordinaria**, si possono effettuare anche interventi di frazionamento o accorpamento di 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 (articolo 3, comma 1, lett. b), DPR 380/2001). Tali interventi possono essere realizzati con **Comunicazione di inizio lavori** (Cil), anziché con Segnalazione certificata di inizio attività (Scia); viceversa se i lavori comportano una modifica della volumetria complessiva oltre che dei prospetti, continuerà ad essere richiesto il permesso di costruire.
- Gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria, di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW sono ora inclusi tra gli interventi di **manutenzione ordinaria** (articolo 6, comma 1, lett. a), DPR 380/2001).
- Per la mancata comunicazione dell’inizio dei lavori, nei casi previsti, la **sanzione pecuniaria** è stata elevata da 258 euro a 1.000 euro (articolo 6, comma 7, DPR 380/2001).
- La disciplina per il rilascio del **permesso di costruire in deroga** agli strumenti urbanistici è consentita altresì per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, anche in deroga alle destinazioni d’uso, previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesti l’interesse pubblico a condizione che il mutamento di destinazione d’uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell’intervento di ristrutturazione. (articolo 14, comma 1-bis, DPR 380/2001).
- La **proroga dei termini per l’inizio e l’ultimazione dei lavori** 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 (articolo 15, comma 2, DPR 380/2001).
- Per quanto riguarda il **contributo per il rilascio del permesso di costruire**, nella redazione delle tabelle parametriche che i Comuni utilizzano per determinare gli **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**, le Regioni dovranno incentivare gli

interventi di ristrutturazione edilizia anziché di nuova costruzione, in particolare nelle aree a maggiore densità del costruito (articolo 16, comma 4, lett. d bis, DPR 380/2001). Le Regioni dovranno altresì valutare il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Di tale plusvalore, calcolato dal Comune, almeno il 50% andrà al Comune, e il resto alla parte privata che lo erogherà al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario per l'interesse pubblico (articolo 16, comma 4, lett. d ter, DPR 380/2001). Inoltre, per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, i Comuni possono deliberare, per gli interventi di ristrutturazione edilizia un **costo di costruzione inferiore** a quello determinato per le nuove costruzioni (articolo 16, comma 10, DPR 380/2001).

- I **termini per il rilascio del permesso di costruire** sono raddoppiati per progetti ritenuti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento (articolo 20, comma 7, DPR 380/2001).
- Con la **segnalazione certificata d'inizio attività**, da comunicare a fine lavori con attestazione del professionista, si possono effettuare 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 (articolo 22, comma 2bis, DPR 380/2001). Con la **denuncia di inizio attività** si possono ora realizzare solo gli interventi alternativi al permesso di costruire.
- Costituisce **mutamento d'uso urbanisticamente rilevante** 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: residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito. A differenza di quanto previsto originariamente dal decreto, il passaggio dalla destinazione d'uso **residenziale** a quella **turistico-ricettiva** è considerato ora urbanisticamente rilevante (articolo 23 ter, DPR 380/2001).
- Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un **permesso di costruire convenzionato**. 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 (articolo 28 bis, DPR 380/2001).

- Per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, in caso di **inottemperanza alla demolizione**, è prevista una **sanzione amministrativa pecuniaria** di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima (articolo 31, comma 4-bis, DPR 380/2001).
- E' previsto che Governo, regioni e autonomie locali, in sede di Conferenza unificata, concludano accordi ex art. 9, Dlgs. 281/1997 o intese ex art. 8 DLgs. 131/2003 per l'adozione di uno schema di **regolamento edilizio** tipo. Tale regolamento, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, dovrà essere adottato dai comuni (articolo 4, comma 1-sexies, DPR 380/2001).