

## Sblocca Italia: ecco la tabella con le novità per l'edilizia in vigore

Il decreto Sblocca Italia (**DL 133/2014** convertito nella **Legge 164/2014**) ha introdotto significative modifiche al Testo Unico dell'Edilizia.

Di seguito la Sintesi delle principali novità che lo Sblocca Italia apporta alla disciplina dell'edilizia privata e dell'urbanistica.

<b>Modifiche al D.P.R. 380/2001 “Testo unico in materia edilizia” apportate dal D.L. 133/2014 modificato in sede di conversione dalla legge n. 164/2014:- art. 17 “Semplificazione ed altre misure in materia edilizia”- art. 17-bis “Regolamento unico edilizio”</b>	
<b>- art. 6-ter “Disposizioni per l’infrastrutturazione degli edifici con impianti di comunicazione elettronica</b>	
<b>Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1 lett.b)</b>	<b>È modificata la definizione di manutenzione straordinaria</b> che ora ricomprende anche il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari con opere e con aumento di carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
<b>Interventi di conservazione (art. 3-bis)</b>	Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. Il Comune può favorirne nel pubblico interesse, la riqualificazione attraverso forme compensative. Nelle more dell'attuazione del piano il proprietario può eseguire solo interventi conservativi, esclusa la demolizione o ricostruzione salva che non sia giustificata da improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.
<b>Regolamento edilizio unico (art. 4, comma 1-sexies)</b>	Il regolamento edilizio - tipo sarà adottato con un accordo in sede di Conferenza unificata tra il Governo, le regioni e le autonomie locali ed indicherà requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza ed al risparmio energetico. Dovrà essere poi adottato dai Comuni nei termini che saranno fissati dall'accordo.
<b>Manutenzione ordinaria (art. 6, comma 1 lett. a)</b>	Alla manutenzione ordinaria sono ricondotti gli interventi di installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW
<b>CILA: frazionamenti e accorpamenti (art. 6, comma 2 lett. a)</b>	Sono attuali con CILA gli interventi di <b>frazionamento o accorpamento</b> di unità immobiliari con opere di manutenzione straordinaria, purché non riguardino parti

	<p>strutturali. Secondo la nuova definizione di manutenzione straordinaria, è ammessa la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari e del carico urbanistico, nel rispetto della volumetria complessiva degli edifici e dell'originaria destinazione d'uso. (Se l'intervento di aumento o riduzione delle unità immobiliari interessa le strutture è attuabile con SCIA). La contestuale modifica all'art. 17, comma 4 riconduce la manutenzione straordinaria tra gli interventi onerosi per l'incidenza delle sole opere di urbanizzazione, qualora comporti aumento di carico urbanistico e purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.</p>
<p><b>CILA: modifiche interne ai fabbricati adibiti ad esercizio di impresa (art. 6, comma 2 lett. e-bis)</b></p>	<p>Le opere interne ai fabbricati produttivi sono attuabili con CILA, <b>solo se non riguardano parti strutturali.</b> <i>(Nella versione previgente la specificazione non era contenuta e l'interpretazione non era uniforme).</i></p>
<p><b>CILA con elaborato di progetto e asseverazione (art. 6, comma 4)</b></p>	<p>La prescrizione di presentare l'<b>elaborato progettuale</b> a corredo della comunicazione asseverata, cancellata dal decreto legge, è stata reintrodotta con la legge di conversione. Il comma riformulato <b>amplia i contenuti dell'asseverazione</b> a firma di tecnico abilitato, che deve attestare che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed al regolamento edilizio vigente, che non interessano le parti strutturali e che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico.</p>
<p><b>CIL e CILA: comunicazione di fine lavori per l'aggiornamento catastale (art. 6, comma 5)</b></p>	<p>La CIL e la CILA integrata dalla comunicazione di <b>fine lavori</b>, è valida anche ai fini <b>dell'aggiornamento catastale</b> ed è tempestivamente inoltrata da parte del Comune ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.</p>
<p><b>CIL e CILA: controlli (art. 6, comma 6)</b></p>	<p>Alle Regioni è demandato di stabilire la modalità per l'effettuazione dei controlli. <i>(l'art. 17 comma 2-bis dello sblocca Italia stabilisce che le Regioni devono dare attuazione a questa disposizione entro 60 giorni)</i></p>
<p><b>CIL e CILA: sanzioni (art. 6, comma 7)</b></p>	<p>Sale <b>da € 258 ad € 1.000</b>, la sanzione pecuniaria per la mancata presentazione della CIL o della comunicazione asseverata; è ridotta di due terzi se depositata spontaneamente in corso di esecuzione.</p>
<p><b>Ristrutturazione edilizia soggetta a permesso di costruire (art. 10, comma 1)</b></p>	<p>Occorre il permesso di costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia che portano ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, <b>solo se comportano modifiche alla volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti.</b> Non sono invece più assoggettati a permesso invece le modifiche a: numero delle unità immobiliari, volume, prospetti, superfici. <i>La modifica è in raccordo con la nuova definizione di manutenzione straordinaria che ammette frazionamenti</i></p>

	<i>ed accorpamenti attuabili con CILA o con SCIA</i>
<b>Permesso di costruire in deroga per interventi privati di ristrutturazione (art. 14, commi 1-bis e 3)</b>	È ammesso il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici per interventi di ristrutturazione edilizia <b>in aree industriali dimesse</b> ( <i>eliminata con la conversione in legge la possibilità di deroga anche per gli interventi di ristrutturazione urbanistica</i> ). La deroga può riguardare anche le destinazioni d'uso. E' il Consiglio Comunale (su richiesta del privato) che deve attestare l'interesse pubblico alla deroga. Il mutamento di destinazione d'uso non può comportare aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione. Per gli insediamenti commerciali è fatto salvo quanto disposto dall'art. 31, comma 2, del D.L. 201/2011 conv. dalla L. 214/2011.
<b>Permesso di costruire: proroga dei termini di inizio e fine lavori (art. 15, commi 2 e 2-bis)</b>	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;- 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.  La proroga dei termini di inizio e ultimazione dei lavori è sempre dovuta qualora gli stessi non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
<b>Sconti sul contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione (art. 16, commi 4 lett. d-bis, 5 e 10)</b>	<b>Ampliati i criteri che devono essere utilizzati per la definizione delle tabelle parametriche.</b> Nel fissare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, vanno incentivati in particolare nelle aree a maggior densità del costruito, gli interventi di ristrutturazione edilizia, anziché quelli di nuova costruzione. Le Regioni devono stabilire nelle tabelle parametriche, i criteri e le modalità per l'applicazione delle riduzioni; nelle more i Comuni provvedono in via provvisoria con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base di parametri fissati dal comma 4 dell'art. 16. Per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente i Comuni possano inoltre deliberare, per gli interventi di ristrutturazione edilizia un costo di costruzione inferiore a quello determinato per le nuove costruzioni. ( <i>la ratio è quella della riduzione del consumo del suolo</i> ).
<b>Contributo straordinario sul maggior valore generato da variante urbanistica (art. 16, commi 4 lett. d-ter e 4-bis)</b>	Nelle tabelle parametriche, oltre a quanto indicato al punto che precede sulla ristrutturazione, deve essere stabilito il criterio per calcolare il <b>maggior valore di aree od immobili, in conseguenza di variante urbanistica in deroga o con cambio di destinazione d'uso</b> . Almeno il 50% del maggior valore deve essere versato

	al Comune come contributo straordinario ed è vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento. Sono fatte salve diverse disposizioni regionali o degli strumenti urbanistici comunali.
<b>Oneri di urbanizzazione per la manutenzione straordinaria (art. 17, comma 4)</b>	La manutenzione straordinaria con CILA rientra tra gli interventi onerosi per i soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se l'intervento comporta aumento del carico urbanistico e purché vi sia aumento della superficie calpestabile.
<b>Riduzione del contributo per la ristrutturazione edilizia (art. 17, comma 4-bis)</b>	<b>I Comuni entro 90 giorni dall'entrata in vigore della disposizione</b> (e dunque entro il 10/2/2015), per gli interventi di densificazione edilizia, ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissioni, non interessati da varianti, <b>definiscono i criteri e modalità per applicare riduzioni del contributo di costruzione, in misura non inferiore al 20% rispetto alle nuove costruzioni.</b>
<b>Permesso di costruire: maggiori termini per la conclusione del procedimento (art. 20, comma 7)</b>	Eliminato il raddoppio dei termini di istruttoria previsti per i Comuni sopra i 100 mila abitanti. Restano maggiori termini solo per <b>progetti particolarmente complessi</b> secondo motivata risoluzione del responsabile di procedimento.
<b>Segnalazione certificata di inizio attività (art. 22 commi 1, 2 e 2-bis)</b>	L'art. 22 del TUE resta rubricato " <i>Interventi subordinati a denuncia di inizio attività</i> " (d'altronde continua a ricomprendere al comma 3 gli interventi soggetti a DIA (c.d. Superdia) alternativa al permesso di costruire. )Nei commi 1 e 2 è sostituita la dizione denuncia di inizio attività con segnalazione certificata di inizio attività. Il comma 2-bis aggiunto dispone che <b>le varianti non essenziali al permesso di costruire sono realizzate con SCIA da presentare a fine lavori</b> , fermo l'obbligo di acquisire preventivamente le autorizzazioni/atti di assenso prescritti dalle normative di settore e l'obbligo di realizzare i lavori nel rispetto delle prescrizioni della strumentazione urbanistica.
<b>Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante (art. 23-ter)</b>	È mutamento della destinazione d'uso rilevante ogni forma di utilizzo dell'immobile o di singola u.i. diversa da quella originaria, con o senza opere, che <b>comporti il passaggio ad una diversa categoria funzionale tra le cinque seguenti:</b> 1) residenziale; 2) turistico - ricettiva; 3) produttiva e direzionale;

	<p>4) commerciale; 4) rurale.</p> <p>La destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari è quella prevalente in termini di superficie utile. <b>Il cambio d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre ammesso.</b></p> <p>Le Regioni entro il 10 febbraio 2015 adeguano la propria legislazione ai principi della disposizione statale, in mancanza decorso il termine si applica la norma statale.</p>
<b>Sostituita la DIA con la SCIA</b>	L'espressione segnalazione certificata di inizio attività sostituisce la DIA ovunque ricorra nel DPR 380/2001 (art. 17, comma 2 dello sblocca Italia).
<b>Sanzioni per mancata demolizione abusi edilizi (art. 31, commi 4-bis, 4-ter, 4-quater)</b>	Introdotte sanzioni pecuniarie amministrative <b>da € 2.000 a € 20.000</b> per la mancata ottemperanza all'ordine di demolizione per interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. I Comuni destinano i proventi al ripristino di opere abusive e all'acquisizione e attrezzature di aree di verde pubblico. La mancata applicazione delle sanzioni costituisce responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile. Le Regioni possono aumentare l'importo delle sanzioni e prevederne la reiterabilità se permane l'inottemperanza. Responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile per i funzionari che ritardano od omettono il provvedimento sanzionatorio.
<b>Infrastrutturazione digitale degli edifici (art. 135-bis)</b>	Tutti gli edifici di nuova costruzione o soggetti ad opere di ristrutturazione che necessitano di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del TUE, devono essere equipaggiati da un punto di accesso per le reti cablate in fibra ottica a banda ultralarga. <b>L'obbligo scatta per le domande di permesso presentate dopo il 1/7/2015.</b>
<b>Altre modifiche di rilevanza per l'attività urbanistico - edilizia</b>	
<b>Opere di urbanizzazione primaria (art. 4 L. 847/1964)</b>	L'art. 6, comma 3-bis introdotto con la legge di conversione del D.L. "sblocca Italia" <b>inserisce tra le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 L. 847/1964</b> , le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione del Codice delle comunicazioni elettroniche D.lgs. 259/2003 artt. 87 e 88 e le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici.
<b>Deroga all'autorizzazione</b>	La conversione in legge del decreto "sblocca Italia"

paesaggistica	conferma all'art. 6 comma 4 <b>l'esclusione dall'autorizzazione paesaggistica</b> per l'installazione e modifica di impianti radioelettrici, da eseguire su edifici e tralicci preesistenti che comportino realizzazione di pali di supporto per antenne di altezza non superiore a 1,5 metri e superficie delle medesime antenne non superiore a 0,5 metri quadrati.
<b>Autorizzazione paesaggistica – modifiche all'art. 146, comma 9 del D.lgs. 42/2004</b>	La modifica apportata dall'art. 25 rende più celere il procedimento in quanto prevede che <b>decorsi 60 giorni dalla ricezione degli atti da parte del Soprintendente senza che questi si esprima., l'Amministrazione competente provvede comunque sulla domanda.</b> <i>(E' stata eliminata la facoltà attribuita all'Amministrazione competente di convocare la conferenza di servizi qualora il Soprintendente non emetta nei termini il parere. Va finalmente in porto la modifica che era già contenuta sia nel D.L. 69/2013 e sia nel D.L. 83/2014, poi cassata con la rispettiva legge di conversione).</i>
<b>Piani attuativi (art. 28 L. 1150/1942) attuabili per stralci- Potere sostitutivo</b>	Attuabili per <u>stralci funzionali</u> e per fasi e tempi distinti. La convenzione urbanistica dovrà quantificare gli oneri e opere di urbanizzazione e relative garanzie per l'attuazione parziale (art. 17, comma 4 dello sblocca Italia. Le Regioni devono stabilire con legge il <b>potere sostitutivo</b> attivabile qualora decorrano i termini assegnati ai Comuni per l'adozione dei piani <i>(art. 17, comma 3 dello sblocca Italia).</i>

Fonte: Ediltecnico.it