

Sblocca Italia: la legge di conversione

Legge 11.11.2014 n° 164

Tabella di orientamento

doc 1

Capo V Misure per il rilancio dell'edilizia	Art. 17 semplificazioni, con particolare riguardo alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).	Art. 17-bis adozione di uno schema di regolamento unico edilizio al fine di semplificare e uniformare gli adempimenti.	Art. 18 liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni ad uso non abitativo	Art. 19 esenzione da ogni imposta degli accordi di riduzione dei canoni di locazione
	Art. 20 misure per rendere più efficienti le società di investimento immobiliare	Art. 21 agevolazioni fiscali per l'acquisto di unità immobiliari da locare a canone concordato	Art. 22 aggiornamento, secondo criteri di semplicità, degli incentivi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili e per interventi di efficienza energetica	Art. 22-bis interventi sulle tariffe incentivanti dell'elettricità prodotta da impianti fotovoltaici
	Art. 23 disciplina una nuova tipologia contrattuale: il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili	Art. 24 misure di agevolazione della partecipazione delle comunità locali in materia di tutela e valorizzazione del territorio.	Art. 25 misure di semplificazione amministrativa e di accelerazione delle procedure in materia di patrimonio culturale	art. 26 misure per accelerare la valorizzazione degli immobili pubblici inutilizzati

		
	<i>studio legale Accarino</i>	
<i>Avv. Nicola Comunale</i>	<i>avv. Francesco Accarino</i>	<i>dr. Emanuela Lambiase</i>

Sblocca Italia: la legge di conversione

Legge 11.11.2014 n° 164 - art. 17

<p>1 - Interventi edilizi</p> <p>Art. 17 comma 1 lett. a) <i>Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia</i></p> <p>(All'art. 3 comma 1, lett. b) DPR n. 380/2001)</p> <p>(All'art. 6 comma 2, lett. a) DPR n. 380/2001)</p> <p>(All'art. 6 comma 1, lett. a) DPR n. 380/2001)</p>	<p>Rientrano negli interventi di <u>manutenzione straordinaria</u> 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 <u>la volumetria complessiva degli edifici</u> (in precedenza il riferimento era ai volumi ed alle superfici delle singole unità immobiliari) e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. A seguito della modifica introdotta dal Decreto Sblocca Italia, <u>nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche gli 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.</u></p> <p style="text-align: center;">* * *</p> <p>E' stato modificato anche l'art. 6, comma 2 lett a) T.U. Ed., che ora prevede: "<i>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</i>", con soppressione del riferimento all'aumento del numero delle unità immobiliari e all'incremento dei parametri urbanistici.</p> <p style="text-align: center;">* * *</p> <p>Negli <u>interventi di manutenzione ordinaria</u>, di cui all'art. 3, comma 1, lettera a) T.U. Edilizia, sono ora compresi gli <u>interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria, di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW</u></p>
<p>2 - Titoli edilizi</p>	<p>a) CIL – CILA (Art. 17 co 1 lett c)</p> <p>L'art. 17, comma 1 lett c) ha modificato:</p> <ul style="list-style-type: none">- l'art. 6 (<i>attività edilizia libera</i>) comma 2 lett a) del T.U.Ed., prevedendo che possano essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale "<i>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</i>"; <p>L'art. 17, comma 1 lett c) ha introdotto:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>la lett e)bis</u> all'art. 6 (<i>attività edilizia libera</i>) comma 2 del T.U.Ed., prevedendo che possano essere eseguiti senza

		
Avv. Nicola Comunale	studio legale Accarino avv. Francesco Accarino	dr. Emanuela Lambiase

L'Art. 17 comma 1, lett m) introduce il comma 2 bis all'art. 22 T.U.Ed

alcun titolo abilitativo, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale *“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”*.

Per queste due tipologie di intervento *“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 strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori”*.

- Per tutti gli interventi previsti al comma 2 dell'art. 6 T.U.Ed., la comunicazione di inizio 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 (mutazione dello stato dei beni per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe, rilevanti ai fini catastali).

- Le regioni a statuto ordinario disciplinano con le legge le modalità dell'effettuazione dei controlli.

- E' prevista una sanzione pecuniaria nel caso di mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori.

b) SCIA (Art. 17 co 2)

L'espressione «denuncia di inizio attività» ovunque ricorra nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, è sostituita dalla seguente: «segnalazione certificata di inizio attività».

In particolare, riguardo l'art. 22, solo ai commi 1 e 2 è avvenuta tale sostituzione.

- 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.

E' introdotta la SCIA tra i titoli indicati dall'art. 24 comma 3 ai fini della richiesta del certificato di agibilità.

<p>L'art. 10 co 1 lett. c) DPR 380/2001 è così sostituito</p> <p>All'art. 15 (efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire) DPR 380/2001 il co 2 è così sostituito</p> <p>All'art. 15 (efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire) DPR 380/2001 è introdotto il comma 2 bis</p>	<p>c) Denuncia di inizio attività Resta in vigore il comma 3 dell'art. 22 T.U.Ed. che consente l'uso della DIA in alternativa al permesso di costruire per determinate tipologie di interventi.</p> <p>d) Permesso di costruire (Art. 17 co1 lett d) e f) Gli interventi di ristrutturazione edilizia assentibili con il permesso di costruire non comprendono più quelli relativi all'aumento delle unità immobiliari.</p> <p>- L'art. 17 comma 1 lett d) ha modificato la lett c) del co 1 dell'art. 10 del T.U.Ed, che ora prevede che siano sottoposti a permesso di costruire <i>“gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino <u>modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, (in precedenza il riferimento era all'aumento di unità immobiliari, alle modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici)</u> 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>.</p> <p>- 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. Decorso 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.</p> <p>- La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.</p> <p>Sono state modificate anche alcune disposizioni relative al contributo per il rilascio del permesso di costruire (art. 16-17) e ai termini del procedimento di rilascio (art. 20 comma 7).</p> <p>d – 2) Modifiche alla disciplina sanzionatoria E' ora prevista una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2000 e 20000 euro (è previsto l'importo massimo per gli abusi sulle arre e sugli edifici di cui al comma</p>
<p>All'art. 31 DPR 380/2001 (interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale</p>	

<p>difformità o con variazioni essenziali) sono stati introdotti i commi 4 bis, 4 ter, 4 quater</p>	<p>2 dell'art. 27 T.U.Ed. I proventi delle sanzioni 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. Sussiste la competenza delle regioni per l'aumento dell'importo delle suddette sanzioni e per la previsione della reiterabilità delle stesse in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione.</p>
<p>3 - Nuova disciplina</p> <p>(Dopo il co 1-quinquies dell'art.4 DPR 380/2001 è inserito il co 1-sexies DPR 380/2001)</p> <p>(Dopo l'art. 3 DPR 380/2001 è inserito l'art. 3-bis)</p> <p>Dopo l'art. 23-bis DPR 380/2001 è inserito l'art. 23-ter)</p>	<p>a) Regolamento unico edilizio (Art. 17 bis) Al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti, in sede di Conferenza unificata, <u>Governo, regioni e autonomie locali</u> si accorderanno per l'adozione di uno <u>schema di regolamento edilizio tipo</u>. Il regolamento edilizio-tipo dev'essere adottato dai comuni e deve indicare i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico (entro termini prefissati).</p> <p>b) Interventi di conservazione (art. 17 co 1 lett b). <u>Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non piu' compatibili con gli indirizzi della pianificazione.</u> 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. <u>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;</u></p> <p>c) Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante (art. 17 comma 1 lett n) 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 le seguenti: a - residenziale; a bis - turistico/ricettiva; b - produttiva e direzionale; c - commerciale; d - rurale. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è consentito salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali. (Le regioni devono adeguare la propria legislazione entro 90 gg altrimenti la norma trova diretta applicazione)</p>
<p>(All'art. 28 Dpr 380/2001 è inserito l'art. 28-bis)</p>	<p>d) Permesso di costruire convenzionato (art. 17 co 1 lett. q) Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio</p>

	<p>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 (<i>sono soggetti alla stipula di convenzione: cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), d lgs 163/2006; caratteristiche morfologiche degli interventi; realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale</i>).</p>
<p>4 - Deroga agli strumenti urbanistici</p> <p>Art. 17 co 1 lett e (Dpr 380/2001 All'art. 14 dopo co 1 è inserito com 1-bis)</p>	<p>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'art. 31, c. 2, D. L. 201/2011, conv. in L. 214/2011, e successive modificazioni. La deroga può riguardare anche il mutamento delle destinazioni d'uso.</p>

Note _____
