

Convegno del 12.12.2014
"Dal Decreto Sviluppo al Decreto Sblocca Italia"
Grand Hotel Salerno
Via Lungomare Tafari, n. 1 - Salerno

LA "LIBERALIZZAZIONE" DEL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO TRA
SVILUPPO ECONOMICO E NUOVE REGOLE DI PIANIFICAZIONE
URBANISTICA

Avv. Francesco Lanocita

La "liberalizzazione" del mutamento di destinazione d'uso tra sviluppo economico e nuove regole di pianificazione urbanistica

La disciplina del mutamento della destinazione d'uso degli immobili, negli anni, ha subito profonde trasformazioni tali da determinare la elaborazione di diverse tipologie dell'istituto.

Va preliminarmente sottolineato che l'attenzione prestata dal legislatore nazionale, e poi da quello regionale, al mutamento di destinazione d'uso degli immobili nasce principalmente dalla necessità del suo controllo ai fini della tutela delle cd. zonizzazioni funzionali, ossia delle destinazioni previste di volta in volta dallo strumento urbanistico ed impresse dal titolo edilizio originario.

Peraltro la destinazione, in quanto tale, influisce sulla differenziazione infrastrutturale del territorio promanante dal D.M. 1444/68 da cui nasce la divisione del territorio, in zone residenziali, zone non residenziali e zone agricole a ciascuna delle quali è coerentemente assegnato un diverso livello degli standards.

Conseguenza è il controllo del mutamento di destinazione anche al fine di valutare se l'alterazione dell'uso può comportare alterazione degli standards e, quindi, una loro insufficienza.

Se originariamente il controllo della destinazione d'uso si era limitato alle caratteristiche morfologiche delle costruzioni, al loro aspetto fisico, dal quale discendeva, coerentemente, un loro uso ben qualificato ed esteriormente ben individuato (abitazione, fabbricato industriale, commerciale, etc.), successivamente il legislatore ha rivolto l'attenzione al cd. uso effettivo che, senza alterare l'originario assetto morfologico della costruzione, veniva in essa svolto.

Da qui la prima divisione tra il mutamento di destinazione d'uso **strutturale o**

con opere ed il mutamento di destinazione d'uso **funzionale o senza opere**.

Il primo è caratterizzato dalle modifiche apportate alle costruzioni mediante opere che ne cambino l'uso essenziale e normale; il secondo, con caratteristiche del tutto diverse, consiste nell'espletamento di un'attività umana non costruttiva, che non altera la struttura fisica sia dell'immobile e del territorio, che viene influenzata soltanto sotto l'aspetto del comportamento.

Dalla diversa caratterizzazione derivano distinte discipline ed invero:

- a) Il mutamento di destinazione d'uso strutturale o con opere rientra sicuramente nelle categorie dell'attività edilizia di cui costituisce uno degli elementi. Da qui l'applicabilità alla fattispecie della disciplina urbanistica dettata per le varie tipologie di intervento edilizio utilizzate per ottenere il cambio di destinazione d'uso;
- b) Maggiore rilevanza assume la figura del mutamento di destinazione d'uso funzionale o senza opere, che non dipende, pertanto, da interventi edilizi, ma da semplici comportamenti umani.

L'istituto è stato sottoposto, nel corso degli anni, a diverse discipline a volte tra loro contrastanti.

La giurisprudenza amministrativa, sulla base dell'art. 1 della L.10/1977, aveva stabilito che *"il semplice cambio di destinazione d'uso, effettuato senza opere evidenti, non implica necessariamente un mutamento urbanistico-edilizio del territorio comunale e come tale non abbisogna di concessione edilizia qualora non sconvolga l'assetto dell'area in cui l'intervento ricade"* (C.d.S., Sez. V, n.949/2000).

Di diverso avviso era la giurisprudenza penale che annetteva i cambi di destinazione senza opere effettuati senza concessione edilizia alle ipotesi di reato di costruzione realizzata *sine titulo*.

Per dirimere la *querelle* il legislatore è intervenuto con il disposto dell'art. 25, ultimo comma, della L.47/85 che ha rinviato alle Regioni la definizione dei criteri e delle modalità cui dovevano attenersi i Comuni all'atto della predisposizione degli strumenti urbanistici.

In sostanza veniva ipotizzata la possibilità della eventuale regolamentazione, in determinati ambiti del territorio comunale, delle destinazioni d'uso degli immobili, nonché dei casi in cui per la variazione di esse fosse richiesta la preventiva autorizzazione del Sindaco.

È evidente la manovra effettuata, in base alla quale con la possibilità di limitazione territoriale delle norme urbanistiche e la facoltà dei Comuni di applicare contributi ai mutamenti di destinazione d'uso senza opere, in connessione ad una autorizzazione gratuita, veniva esclusa ogni ipotesi di responsabilità penale.

La ricostruzione sistematica fin qui rappresentata è confermata dalla **sentenza n.1002/2014 del T.A.R. Campania-Salerno (Sezione Prima)** che, per la sua sintetica chiarezza, relativamente al cambio di destinazione d'uso, viene di seguito riportata integralmente:

"Prima della legge n.47/1985, la giurisprudenza amministrativa (ex multis, Cons. Stato, sez. IV, 28 luglio 1982, n.525) si era attestata nel senso di ritenere illegittime le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici che prevedessero limitazioni del mutamento di destinazione d'uso degli immobili attuato senza opere edilizie, con l'ulteriore corollario che il mutamento dell'uso così attuato non era soggetto alla preventiva acquisizione della concessione edilizia, né dell'autorizzazione edilizia.

Tale assetto mutava per effetto dell'entrata in vigore della legge n.47/1985. Infatti, dal combinato disposto degli articoli 8, 25 e 26 di tale legge emergeva la seguente disciplina: a) erano soggetti a regime concessorio soltanto i mutamenti di destinazione d'uso che intervenivano tra categorie funzionalmente autonome sotto il profilo urbanistico, atteso che all'interno della stessa categoria potevano realizzarsi mutamento di fatto privi di incidenza sui carichi urbanistici; b) il mutamento di destinazione d'uso accompagnato da qualsiasi intervento edilizio (per il quale non fosse altrimenti prevista la concessione), anche se solo interno, era assoggettato al regime dell'autorizzazione, stante l'espressa previsione dell'applicabilità del regime delle opere interne (di cui all'art. 26, comma 1,

della legge n.47/1985) alle opere che <<non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni>>; c) il mutamento di destinazione d'uso senza opere era regolato dall'art. 25, ultimo comma, della legge n.47/1985, il quale demandava al legislatore regionale il compito di stabilire <<criteri e modalità cui dovranno attenersi i comuni, all'atto della predisposizione di strumenti urbanistici, per l'eventuale regolamentazione, in ambiti determinati del proprio territorio, della destinazione d'uso degli immobili, nonché dei casi in cui, per la variazione di essa, sia richiesta la preventiva autorizzazione>>.

La situazione mutava ulteriormente a seguito della novella apportata all'art. 25, ultimo comma, della legge n.47/1985, dall'art. 2, comma 60, della legge n.662/1996, secondo il quale <<le leggi regionali stabiliscono quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, subordinare a concessione, e quali mutamenti connessi e non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti siano subordinati ad autorizzazione>>. La disposizione in esame, nel delegare definitivamente alle Regioni la disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso – e così la facoltà di poter applicare una disciplina uniforme, tanto per quelli di carattere strutturale, quanto per quelli di carattere funzionale – introduceva la facoltà di sottoporre a concessione edilizia i mutamenti d'uso maggiormente significativi, ovvero quelli comportanti un maggiore impatto sull'assetto urbanistico-territoriale (secondo la suddivisione del territorio in zone residenziali "A", "B" e "C", produttive "D", agricole "E", e destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale "F", operata dal D.M. n.1444/1968), ed a semplice autorizzazione, quelli attuati all'interno della medesima categoria funzionale.

Da ultimo l'art. 10 del D.P.R. 380/2001 ha previsto, al comma 2, che le Regioni stabiliscano 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.

In particolare la Regione Campania all'art. 2 della legge regionale n.19/2001 ha stabilito che: a) possono essere realizzati in base a semplice denuncia d'inizio

attività (oggi SCIA) <<i mutamenti di destinazione d'uso d'immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e superfici>>, precisando che <<la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee>> (comma 1, lett. f); b) <<il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero>> (comma 5); c) restano soggetti a permesso di costruire: <<il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagome dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee>> (comma 6); <<il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purchè tale passaggio sia consentito dalla norma regionale>> (comma 7); <<il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona E>> (comma 8).

Da tale disciplina si desume che, mentre il mutamento di destinazione d'uso senza opere non assume valore giuridicamente solo laddove non si verifichi un passaggio tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, il mutamento di destinazione d'uso accompagnato da interventi edilizi è sottoposto al regime della D.I.A. alla duplice condizione che: a) non si verifichi alcuna trasformazione dell'aspetto esteriore dell'edificio o un aumento dei volumi e delle superfici esistenti; b) non determini un passaggio tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, qualificate sotto il profilo della differenza del regime contributivo in ragione di diversi carichi urbanistici, ex artt. 3 e 5 D.M. n.1444/68 (diversamente, gli interessati sarebbero altrimenti indotti a chiedere il rilascio di un titolo edilizio che sconta il pagamento di un minor contributo per il basso carico urbanistico, per poi mutare liberamente e gratuitamente la destinazione d'uso originaria senza pagare i maggiori oneri che derivano dal maggior carico urbanistico). Altrimenti il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al preventivo rilascio del permesso di costruire".

Conclusione di questo primo ragionamento è che il **mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante** è solo quello tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, posto che nell'ambito delle stesse categorie possono aversi mutamenti di fatto, ma non diversi regimi urbanistico-contributivi stante le sostanziali equivalenze dei carichi urbanistici nell'ambito della medesima categoria: ciò vuol dire che, in assenza di diversa determinazione della Regione – cui l'art. 10, co. 2, DPR 380/2001 demanda il compito di individuare quali mutamenti dell'uso di immobili o di loro fonti siano subordinati a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio attività – è assoggettato a DIA il mutamento di destinazione d'uso senza opere purchè nell'ambito della stessa categoria urbanistica, mentre è richiesto il permesso di costruire per le modifiche di destinazione che comportino il passaggio di categoria (sul punto cfr. TAR Campania-Salerno, Sez. I, n.933/2011 – Cass. Pen., Sez III, n.9894/2009).

È in questo quadro che matura la **L.106/2011**, che nel dichiarato intento di *“incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare”*, all'art.5, commi 11 e 13, a partire dalla pubblicazione della legge e fino all'entrata in vigore della conseguente normativa regionale, ha consentito il mutamento delle destinazioni d'uso, previo il rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2011.

La norma, rubricata *“costruzioni private”* nel d.l. 70/2011, si inserisce in un più ampio contesto di liberalizzazione delle attività private con la finalità di favorire la crescita, lo sviluppo e la competitività nei settori delle infrastrutture, dell'edilizia e dei trasporti, e, in particolare, con il comma 13, ha ammesso la modifica della destinazione di uso anche laddove l'intervento è in contrasto con la strumentazione urbanistica ed edilizia locale *“purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili e complementari”* e previo il passaggio in Consiglio Comunale per raccogliere l'assenso politico e, dunque, discrezionale al superamento della

disciplina del PRG e del regolamento edilizio.

La portata della norma nazionale è stata ulteriormente precisata, in una visione però più circoscritta, dalla successiva L.R. della Campania n.16 dell'agosto 2014, che, ai commi 144 e 145, nelle more di una organica disciplina in materia di urbanistica ed edilizia, in attuazione dell'art. 5, comma 9, della L.106/2011, ha stabilito che *"sono ammissibili, mediante permesso di costruire, le modifiche di destinazione d'uso di volumetria esistenti, non comportando le stesse variazioni allo strumento urbanistico vigente. Le suddette modifiche di destinazione d'uso sono possibili solo relativamente ad interventi puntuali riferiti a singoli edifici e purchè si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari"*.

Va qui sottolineato che il parametro della compatibilità e della complementarietà tra la destinazione originaria e quella nuova, lasciato così nel vago dai legislatori nazionali e regionali, è stato erroneamente ritenuto sussumibile dal confronto con lo strumento urbanistico e, quindi, dalla conseguente conformità a detto strumento dell'intervento domandato.

Sul punto si condivide quanto, al contrario, rappresentato dalla giurisprudenza amministrativa ed, in particolare, per tutte, dal **TAR Campania-Salerno, 1° Sez. che con sentenza n.457/2014** ha sottolineato che *"il parametro della compatibilità o complementarietà tra la destinazione preesistente e quella domandata non può essere sic et simpliciter sovrapposta a quello della conformità allo strumento urbanistico vigente."*

In tale direzione sospingono:

- Il dato letterale, che vuole le diverse destinazioni compatibili "tra loro";
- La lettura della relazione tecnica all'articolo 5 del decreto-legge n.70/2011, che parla espressamente di "permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali anche con riferimento alle previsioni relative alle destinazioni d'uso";
- L'argomento sistematico: il mutamento di destinazione d'uso senza opere ove conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali da tempo non necessita di titolo abilitativo (articoli 6 e 10, T.U. edilizia;

articolo 2, legge Regione Campania n.19/2001)".

Conclusione del ragionamento, che si condivide, operato dal T.A.R. Campania-Salerno è che, fatti salvi i limiti espressamente sanciti dalla norma (vale a dire: il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, anticendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 –nonché l'esclusione comunque del permesso per gli edifici abusivi o siti nei centri storici o in arte a inedificabilità assoluta) **l'Amministrazione interpellata, deve compiere una valutazione articolata e approfondita relativamente alla compatibilità dell'uso che si chiede di assentire nell'immobile rispetto all'uso preesistente.**

Il tema è stato affrontato da ultimo, in termini incisivi e di maggiore chiarezza, dal cosiddetto decreto "*Sblocca Italia*" n.133 del 12.09.2014.

Con esso viene definita una nuova e, sicuramente, più moderna disciplina del mutamento di destinazione d'uso "*urbanisticamente rilevante*".

In sostanza viene seguito il modello delle "*classi d'uso*" e con l'aggiunta dell'art.23 ter al DPR 380/2001 viene stabilito che "*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, ancorchè non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, perché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionali tra quelle sotto elencate: a) residenziale; b) turistico ricettiva; c) produttiva e direzionale; d) commerciale; e) rurale*".

Il legislatore, inoltre, va opportunamente precisato che la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare "*è quella prevalente in termini di superficie utile*".

Già da questa prima rappresentazione emerge innanzitutto una totale

equiparazione del mutamento di destinazione "*con opere edilizie*" al mutamento di destinazione "*senza opere edilizie*".

In sostanza vengono equiparate attività che sono urbanisticamente rilevanti con semplici comportamenti umani e attività economiche, costituzionalmente garantiti dall'art.41 della Costituzione sfocianti nel mutamento di destinazione d'uso senza opere edili il quale, come già chiarito dallo stesso TAR Campania-Salerno "*ove conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali da tempo non necessita di titolo abilitativo*" (sent. citata).

Le stesse tipologie degli usi, con apprezzabile intento ridotte a sole cinque categorie, non possono essere assunte come sostitutive della portata del DM 1444/68 e della zonizzazione dello stesso DM effettuata anche ai fini della definizione delle condizioni dello sviluppo edilizio, ivi compresa la dotazione degli standards per ogni specifica zona.

Si parla, in sostanza, nel caso dell'art.23 ter DPR 380/2007, di "*categorie funzionali*" utili ai fini dell'applicazione della norma disciplinante il mutamento della destinazione d'uso e che fa concludere al legislatore nazionale, in termini chiari e netti, che "il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito".

E' una norma opportuna atteso che si determina una visione sicuramente più apprezzabile e moderna degli usi urbani, necessaria ai fini del recupero di un immenso patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato, decisiva ai fini della semplificazione.

E' una norma, infine, che si pone nella prospettiva dello "*sblocco*" di ingiustificati vincoli posti più che all'attività edilizia ed allo sviluppo urbanistico alle attività economiche e che, si spera, non sarà vanificata, nella sua operatività, da una lettura burocratica e statica, foriera della sua riduzione ad un mero esercizio intellettuale.

Convegno del 12.12.2014
"Dal Decreto Sviluppo al Decreto Sblocca Italia"
Grand Hotel Salerno
Via Lungomare Tafari, n. 1 - Salerno

DISPOSIZIONI NORMATIVE RICHIAMATE

- 1) Art. 17, L. n. 765 del 06.08.1967;
- 2) D.M. n. 1444 del 02.04.1968;
- 3) Artt. 3, 6 e 23 ter, D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;
- 4) Art. 5, D.L. n. 70 del 13.05.2011, convertito in L. n. 106 del 12.07.2011;
- 5) Commi 144 e 145, art. 1, L.R. Campania n. 16 del 07.08.2014.

L. 6-8-1967 n. 765

Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

Pubblicata nella Gazz. Uff. 31 agosto 1967, n. 218.

(commento di giurisprudenza)

Art. 17

Alla *legge 17 agosto 1942, n. 1150*, dopo l'*art. 41*, è aggiunto il seguente *art. 41-quinquies*:

"Nei Comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, la edificazione a scopo residenziale è soggetta alle seguenti limitazioni:

- a) il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato non può superare la misura di un metro cubo e mezzo per ogni metro quadrato di area edificabile, se trattasi di edifici ricadenti in centri abitati, i cui perimetri sono definiti entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge con deliberazione del Consiglio comunale sentiti il Provveditorato regionale alle opere pubbliche e la Soprintendenza competente, e di un decimo di metro cubo per ogni metro quadrato di area edificabile, se la costruzione è ubicata nelle altre parti del territorio;
- b) gli edifici non possono comprendere più di tre piani;
- c) l'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati su cui esso prospetta e la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire.

Per le costruzioni di cui alla *legge 30 dicembre 1960, n. 1676*, il Ministro per i lavori pubblici può disporre con proprio decreto, sentito il Comitato di attuazione del piano di costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti, limitazioni diverse da quelle previste dal precedente comma.

Le superfici coperte degli edifici e dei complessi produttivi non possono superare un terzo dell'area di proprietà.

Le limitazioni previste ai commi precedenti si applicano nei Comuni che hanno adottato il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione fino ad un anno dalla data di presentazione al Ministero dei lavori pubblici. Qualora il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione sia restituito al Comune, le limitazioni medesime si applicano fino ad un anno dalla data di nuova trasmissione al Ministero dei lavori pubblici.

Qualora l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del piano regolatore generale.

Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di

fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.

Le disposizioni di cui ai commi primo, secondo, terzo, quarto e sesto hanno applicazione dopo un anno dall'entrata in vigore della presente legge. Le licenze edilizie rilasciate nel medesimo periodo non sono prorogabili e le costruzioni devono essere ultimate entro due anni dalla data di inizio dei lavori.

In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per zone territoriali omogenee, con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. In sede di prima applicazione della presente legge, tale decreto viene emanato entro sei mesi dall'entrata in vigore della medesima".



Ministero dei lavori pubblici

D.M. 2-4-1968 n. 1444

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765.

Pubblicato nella Gazz. Uff. 16 aprile 1968, n. 97.

Epigrafe

1. *Campo di applicazione.*
2. *Zone territoriali omogenee.*
3. *Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.*
4. *Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee.*
5. *Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.*
6. *Mancanza di aree disponibili.*
7. *Limiti di densità edilizia.*
8. *Limiti di altezza degli edifici.*
9. *Limiti di distanza tra i fabbricati.*
10. *Pubblicazione del presente decreto.*

D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 ⁽¹⁾.

(commento di giurisprudenza)

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765 ^{(2) (3) (4)}.

(1) Pubblicato nella Gazz. Uff. 16 aprile 1968, n. 97.

(2) Il presente decreto, che qui si riporta con il n. 1444, è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale privo di numero. Tale indicazione, desunta da successivi atti che a detto provvedimento fanno riferimento, è stata aggiunta redazionalmente.

(3) Emanato dal Ministero dei lavori pubblici.

(4) Vedi, anche, l'art. 4, L. 14 gennaio 2013, n. 10.

(commento di giurisprudenza)

1. Campo di applicazione.

Le disposizioni che seguono si applicano ai nuovi piani regolatori generali e relativi piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate; ai nuovi regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione e relative lottizzazioni convenzionate; alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti.

(commento di giurisprudenza)

2. Zone territoriali omogenee ⁽⁵⁾.

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 :

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

(5) Vedi, anche, il comma 4 dell'*art. 23-bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*, aggiunto dalla lettera f) del comma 1 dell'*art. 30, D.L. 21 giugno 2013, n. 69*.

(commento di giurisprudenza)

3. Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'*art. 17 - penultimo comma - della legge n. 765 del 1967*, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

b) mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

c) mq. 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'*art. 18 della legge n. 765 del 1967*): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq. di

superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

4. *Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee.*

La quantità minima di spazi - definita al precedente articolo in via generale - è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1 - Zone A): l'amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art. 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

2 - Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità - detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

3 - Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'articolo 3.

Nei comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in mq. 12 dei quali mq. 4 riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lettera a) dell'articolo 3. La stessa disposizione si applica agli insediamenti residenziali in comuni con popolazione prevista superiore a 10 mila abitanti, quando trattasi di nuovi complessi insediativi per i quali la densità fondiaria non superi i mc/mq.

Quando le zone C) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali coste marine, laghi,

lagune, corsi d'acqua importanti; nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto c) del precedente art. 3 resta fissata in mq. 15: tale disposizione non si applica quando le zone siano contigue ad attrezzature portuali di interesse nazionale.

4 - Zone E): la quantità minima è stabilita in mq. 6, da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 3.

5 - Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale - quando risulti la esigenza di prevedere le attrezzature stesse - debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

1,5 mq/abitante per le attrezzature per la istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);

1 mq/abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;

15 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali.

5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I rapporti massimi di cui all'*articolo 17 della legge n. 765 del 1967*, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'*art. 18 della legge n. 765 del 1967*); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

6. Mancanza di aree disponibili.

I comuni che si trovano nell'impossibilità, per mancanza di aree disponibili, di rispettare integralmente le norme stabilite per le varie zone territoriali omogenee dai precedenti artt. 3, 4 e 5 debbono dimostrare tale indisponibilità anche agli effetti dell'articolo 3 lett. d) e dell'art. 5, n. 2) della legge n. 765 del 1967.

(commento di giurisprudenza)

7. Limiti di densità edilizia.

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A):

per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;

per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

2) Zone B): le densità territoriali e fondiaria sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli articoli 3,4 e 5.

Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiaria superiori ai seguenti limiti:

7 mc/mq per comuni superiori ai 200 mila abitanti;

6 mc/mq per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;

5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.

Gli abitanti sono riferiti alla situazione del comune alla data di adozione del piano.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

3) Zone C): i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

4) Zone E): è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc. 0,03 per mq.

8. Limiti di altezza degli edifici.

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A):

per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

2) Zone B):

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7.

3) Zone C): contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette.

4) Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.

(commento di giurisprudenza)

9. Limiti di distanza tra i fabbricati.

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

10. Pubblicazione del presente decreto.

Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Copyright 2008 Wolters Kluwer Italia Srl. All rights reserved.

D.P.R. 6-6-2001 n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)

Pubblicato nella Gazz. Uff. 20 ottobre 2001, n. 245, S.O.

(commento di giurisprudenza)

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

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

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 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 di uso; ⁽⁶⁾

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento

alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42* e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

(4)

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti; ⁽⁵⁾

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'*articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490*.

(4) Lettera così modificata dall'*art. 1, comma 1, lett. a), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301* e, successivamente, dall'*art. 30, comma 1, lett. a), D.L. 21 giugno 2013, n. 69*, convertito, con modificazioni, dalla *L. 9 agosto 2013, n. 98*; per l'applicazione di tale ultima disposizione vedi il comma 6 dell'*art. 30 del medesimo D.L. n. 69/2013*.

(5) Lettera così modificata dall'*art. 41, comma 4, D.L. 21 giugno 2013, n. 69*, convertito, con modificazioni, dalla *L. 9 agosto 2013, n. 98* e, successivamente, dall'*art. 10-ter, comma 1, D.L. 28 marzo 2014, n. 47*, convertito, con modificazioni, dalla *L. 23 maggio 2014, n. 80*.

(6) Lettera così modificata dall'*art. 17, comma 1, lett. a), nn. 1) e 2), D.L. 12 settembre 2014, n. 133*, convertito, con modificazioni, dalla *L. 11 novembre 2014, n. 164*.

Titolo II

Titoli abilitativi

Capo I

Disposizioni generali

(commento di giurisprudenza)

Art. 6 (L) *Attività edilizia libera (legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 9, lettera c); legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 7, commi 1 e 2; decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, art. 7, comma 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94)* ⁽¹⁹⁾

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, igienico-sanitarie, 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:

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; ⁽²⁹⁾

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;

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;

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;

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; ⁽²⁵⁾

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, 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; ⁽²⁰⁾

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 ⁽²²⁾.

[3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori. ⁽²³⁾]

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 strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. ⁽²⁴⁾

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. ⁽²⁶⁾

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 ⁽²⁷⁾.

7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. ⁽²⁸⁾

[8. Al fine di semplificare il rilascio del certificato di prevenzione incendi per le attività di cui ai commi 1 e 2, il certificato stesso, ove previsto, è rilasciato in via ordinaria con l'esame a vista. Per le medesime attività, il termine previsto dal primo periodo del comma 2 dell'*articolo 2 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37*, è ridotto a trenta giorni. ⁽²¹⁾]

(19) Articolo così sostituito dall'*art. 5, comma 1, D.L. 25 marzo 2010, n. 40, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 maggio 2010, n. 73*; vedi, anche, l'*art. 1, comma 2 della suddetta L. 73/2010*.

(20) Lettera così modificata dall'*art. 7, comma 3, D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28, a decorrere dal 29 marzo 2011, ai sensi di quanto disposto dall'art. 47, comma 1, del medesimo D.Lgs. 28/2011*.

(21) Comma abrogato dall'*art. 12, comma 1, lett. f), D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151*.

(22) Lettera aggiunta dall'*art. 13-bis, comma 1, lett. a), D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134, e, successivamente, così modificata dall'art. 17, comma 1, lett. c), n. 1), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164*.

(23) Comma abrogato dall'*art. 13-bis, comma 1, lett. b), D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134*.

(24) Comma sostituito dall'*art. 13-bis, comma 1, lett. c), D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134*.

e modificato dall' art. 30, comma 1, lett. b), D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98; per l'applicazione di tale ultima disposizione vedi il comma 6 dell' art. 30 del medesimo D.L. n. 69/2013. Successivamente il presente comma è stato così sostituito dall'art. 17, comma 1, lett. c), n. 2), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

(25) Lettera così modificata dall' art. 17, comma 1, lett. c), n. 1), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

(26) Comma così sostituito dall' art. 17, comma 1, lett. c), n. 3), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

(27) Lettera così sostituita dall' art. 17, comma 1, lett. c), n. 4), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, che ha sostituito le originarie lettere b) e c) con l'attuale lettera b).

(28) Comma così modificato dall' art. 17, comma 1, lett. c), n. 5), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

(29) Lettera così modificata dall' art. 17, comma 1, lett. c), n. 01), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

Art. 23-ter *Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante* ⁽⁷⁹⁾

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:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

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.

(79) Articolo inserito dall' *art. 17, comma 1, lett. n), D.L. 12 settembre 2014, n. 133*, convertito, con modificazioni, dalla *L. 11 novembre 2014, n. 164*.

Copyright 2008 Wolters Kluwer Italia Srl. All rights reserved.



D.L. 13-5-2011 n. 70

Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia.

Pubblicato nella Gazz. Uff. 13 maggio 2011, n. 110.

Art. 5 *Costruzioni private*

1. Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modificazioni alla disciplina vigente nei termini che seguono:

a) introduzione del "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

b) estensione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) agli interventi edilizi precedentemente compiuti con denuncia di inizio attività (DIA); ⁽⁵¹⁾

c) tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura";

d) la registrazione dei contratti di trasferimento immobiliare assorbe l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza; ⁽⁴²⁾

e) per gli edifici adibiti a civile abitazione l'«autocertificazione» asseverata da un tecnico abilitato sostituisce la cosiddetta relazione "acustica";

f) obbligo per i Comuni di pubblicare sul proprio sito istituzionale gli allegati tecnici agli strumenti urbanistici;

g) esclusione della procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) per gli strumenti attuativi di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica;

h) legge nazionale quadro per la riqualificazione incentivata delle aree urbane. Termine fisso per eventuali normative regionali;

h-bis) modalità di intervento in presenza di piani attuativi seppur decaduti. ⁽⁴³⁾

2. Conseguentemente, alla disciplina vigente sono apportate, tra l'altro, le seguenti modificazioni:

a) al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al *decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*, sono apportate le seguenti modifiche:

1) all' *articolo 5*, comma 3, lettera a), la parola "autocertificazione" è sostituita dalla seguente: "dichiarazione";

1-bis) all' *articolo 5*, dopo il comma 4 è aggiunto il seguente:

«4-bis. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede

all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell' *articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 9 marzo 2006, n. 80*. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell' *articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 6 agosto 2008, n. 133*, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica»; ⁽⁴⁴⁾

[2) all' *articolo 16*, dopo il comma 2, è inserito il seguente:

«2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione l' *articolo 122, comma 8, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163*.»; ⁽⁴⁵⁾]

3) l' *articolo 20* è sostituito dal seguente:

"Art. 20 - (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)

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 dal regolamento edilizio, 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.

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.

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, commi 3 e 4, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente 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.

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.

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, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4. Il termine di cui al primo periodo del presente comma 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 legge 7 agosto 1990, n. 241* 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.

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 ai commi 9 e 10.

9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4. Il termine di cui al comma 6 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

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

4) l' *articolo 21* è sostituito dal seguente:

"Articolo 21 - (Intervento sostitutivo regionale)

1. Le regioni, con proprie leggi, determinano forme e modalità per l'eventuale esercizio del potere sostitutivo nei confronti dell'ufficio dell'amministrazione comunale competente per il rilascio del permesso di costruire.";

5) all' *articolo 34*, dopo il comma 2-bis, è aggiunto il seguente:

"2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.";

6) all' *articolo 59*, comma 2, le parole: "Il Ministro per le infrastrutture e i trasporti" sono sostituite dalle seguenti: "Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti";

7) all' *articolo 82*, comma 2, le parole "qualora le autorizzazioni previste dall'articolo 20, commi 6 e 7, non possano venire concesse, per il" sono sostituite dalle seguenti: "nel caso di";

b) alla *legge 7 agosto 1990, n. 241*, sono apportate le seguenti modifiche:

1) all' *articolo 14-quater*, comma 3, secondo periodo, le parole "nei successivi" sono sostituite dalla seguente "entro"; ⁽⁵³⁾

2) all' *articolo 19*, comma 1, primo periodo, dopo le parole: «nonché di quelli», sono aggiunte le seguenti: «previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli», alla fine del comma è aggiunto il seguente periodo: «La segnalazione, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.», e dopo il comma 6 è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«6-bis. Nei casi di Scia in materia edilizia, il termine di sessanta giorni di cui al primo periodo del comma 3 è ridotto a trenta giorni. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 6, restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia,

alle responsabilità e alle sanzioni previste dal *decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*, e dalle leggi regionali.»;^{(46) (51)}

c) le disposizioni di cui all'*articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241* si interpretano nel senso che le stesse si applicano alle denunce di inizio attività in materia edilizia disciplinate dal *decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*, con esclusione dei casi in cui le denunce stesse, in base alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del permesso di costruire. Le disposizioni di cui all'*articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241* si interpretano altresì nel senso che non sostituiscono la disciplina prevista dalle leggi regionali che, in attuazione dell'*articolo 22, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*, abbiano ampliato l'ambito applicativo delle disposizioni di cui all'*articolo 22, comma 3, del medesimo decreto* e nel senso che, nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la Scia non sostituisce gli atti di autorizzazione o nulla osta, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale.⁽⁵¹⁾

3. Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'*articolo 2643 del codice civile, dopo il n. 2)*, è inserito il seguente:
«2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale».⁽⁴⁷⁾

3-bis. Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, dopo il comma 49 dell'*articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448*, sono inseriti i seguenti:

«49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'*articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865*, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della *legge 17 febbraio 1992, n. 179*, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'*articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281*.

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'*articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*».⁽⁴⁸⁾

4. Per semplificare le procedure di trasferimento dei beni immobili, la registrazione dei contratti di trasferimento aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari assorbe l'obbligo previsto dall' *articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 18 maggio 1978, n. 191*.⁽⁴⁷⁾

4-bis. Per agevolare la circolazione delle informazioni concernenti gli immobili, è abolito il divieto di riutilizzazione commerciale dei dati ipotecari e catastali. È consentito il riutilizzo dei documenti, dei dati e delle informazioni catastali e ipotecari a fini commerciali o non commerciali diversi dallo scopo iniziale nell'ambito dei compiti di servizio pubblico per i quali i documenti sono stati prodotti, fermo restando il rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali. È comunque consentita la fornitura di documenti, dati e informazioni da parte dell'Agenzia del territorio, in formato elaborabile, su base convenzionale, secondo modalità, tempi e costi da stabilire con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio. Il *comma 367 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311*, è abrogato. Non sono dovuti l'importo fisso annuale e la maggiorazione del 20 per cento di cui al *comma 370 del citato articolo 1 della legge n. 311 del 2004*, e successive modificazioni. La *tabella allegata al testo unico di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347*, e successive modificazioni, è sostituita dalla tabella di cui all'allegato 1 annesso al presente decreto. Le disposizioni di cui al presente comma acquistano efficacia a decorrere dal 1° settembre 2011.⁽⁴⁸⁾

5. Per semplificare il procedimento per il rilascio del permesso di costruire relativamente agli edifici adibiti a civile abitazione, alla *legge 26 ottobre 1995, n. 447*, all' *articolo 8*, dopo il comma 3, è aggiunto il seguente:

«3-bis. Nei comuni che hanno proceduto al coordinamento degli strumenti urbanistici di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 6, per gli edifici adibiti a civile abitazione, ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia ovvero del rilascio del permesso di costruire, la relazione acustica è sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento».⁽⁴⁷⁾

6. Per semplificare l'accesso di cittadini ed imprese agli elaborati tecnici allegati agli atti di approvazione degli strumenti urbanistici, all' *articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69*, e successive modificazioni, dopo il comma 1, è aggiunto il seguente:

"1-bis. Per le finalità di cui al comma 1, gli elaborati tecnici allegati alle delibere di adozione o approvazione degli strumenti urbanistici, nonché delle loro varianti, sono pubblicati nei siti informatici delle amministrazioni comunali, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica".

7. La disposizione di cui al comma 6 si applica decorsi sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

8. Per semplificare le procedure di attuazione dei piani urbanistici ed evitare duplicazioni di adempimenti, all' *articolo 16 della legge 17 agosto 1942, n. 1150*, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati. I procedimenti amministrativi di valutazione ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità sono ricompresi nel procedimento di adozione e di approvazione del piano urbanistico o di loro varianti non rientranti nelle fattispecie di cui al presente comma».

8-bis. All' *articolo 17 della legge 17 agosto 1942, n. 1150*, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato, non abbia trovato applicazione il secondo comma, nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16». ⁽⁴⁸⁾

9. Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano: ⁽⁴⁹⁾

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti. ⁽⁵²⁾

10. Gli interventi di cui al comma 9 non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria. ⁽⁵²⁾

11. Decorso il termine di cui al comma 9, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi di cui al citato comma si applica l' *articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* anche per il mutamento delle destinazioni d'uso. Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*. ⁽⁵²⁾

12. Le disposizioni dei commi 9, 10 e 11 si applicano anche nelle Regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con le disposizioni degli statuti di autonomia e con le relative norme di attuazione. ⁽⁵²⁾

13. Nelle Regioni a statuto ordinario, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni: ⁽⁴⁹⁾

- a) è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell' *articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;

- b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale. ^{(50) (52)}

14. Decorso il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le disposizioni contenute nel comma 9, fatto salvo quanto previsto al comma 10, e al secondo periodo del comma 11, sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali. Fino alla approvazione di tali leggi, la volumetria aggiuntiva da

riconoscere quale misura premiale, ai sensi del comma 9, lettera a), è realizzata in misura non superiore complessivamente al venti per cento del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. Le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed asseverate dal tecnico abilitato in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo previsto. ^{(47) (52)}

15. All' articolo 2, comma 12, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 le parole "1° maggio 2011" sono sostituite dalle seguenti: "1° luglio 2011".

(42) Lettera così modificata dalla *legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106*.

(43) Lettera aggiunta dalla *legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106*.

(44) Numero inserito dalla *legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106*.

(45) Numero soppresso dalla *legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106*.

(46) Numero così modificato dalla *legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106*.

(47) Comma così modificato dalla *legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106*.

(48) Comma inserito dalla *legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106*.

(49) Alinea così modificato dalla *legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106*.

(50) Lettera così sostituita dalla *legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106*.

(51) La Corte costituzionale, con sentenza 20 - 27 giugno 2012, n. 164 (Gazz. Uff. 4 luglio 2012, n. 27, 1^a Serie speciale), ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'articolo 5, comma 1, lettera b), e comma 2, lettere b) e c), promosse in riferimento agli artt. 3, 9, 97, 114, 117 e 118 Cost. dalla Regione Emilia-Romagna.

(52) La Corte costituzionale, con sentenza 04 - 12 luglio 2012, n. 184 (Gazz. Uff. 18 luglio 2012, n. 29, 1^a Serie speciale), ha dichiarato, fra l'altro, non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 5 commi 9, 10, 11, 12, 13 e 14, promossa dalla Regione autonoma Siciliana, in riferimento agli artt. 14, lettera f), e 20 dello statuto della Regione Siciliana.

(53) La Corte costituzionale, con ordinanza 17 - 20 luglio 2012, n. 206 (Gazz. Uff. 25 luglio 2012, n. 30, 1^a Serie speciale), ha dichiarato la

manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'articolo 5, comma 2, lettera b), numero 1), promossa in riferimento agli articoli 117, terzo e quarto comma, e 118, anche sotto il profilo della violazione del principio di leale collaborazione, nonché in relazione all'articolo 120 della Costituzione, dalla Regione Toscana con il ricorso indicato in epigrafe.

Copyright 2008 Wolters Kluwer Italia Srl. All rights reserved.

Campania

L.R. 7-8-2014 n. 16

Interventi di rilancio e sviluppo dell'economia regionale nonché di carattere ordinamentale e organizzativo (collegato alla legge di stabilità regionale 2014).

Pubblicata nel B.U. Campania 7 agosto 2014, n. 57.

Epigrafe

Premessa

Articolo 1

L.R. 7 agosto 2014, n. 16 ⁽¹⁾.

Interventi di rilancio e sviluppo dell'economia regionale nonché di carattere ordinamentale e organizzativo (collegato alla legge di stabilità regionale 2014).

(1) Pubblicata nel B.U. Campania 7 agosto 2014, n. 57.

IL CONSIGLIO REGIONALE

ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

promulga

La seguente legge:

Articolo 1

1. In attuazione della direttiva europea del 16 febbraio 2011, n. 2011/7/UE (Lotta contro i ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali) e in osservanza del *decreto legislativo 9 ottobre 2002, n. 231* (Attuazione della *direttiva 2000/35/CE* relativa alla lotta contro i

dall'articolo 1, comma 1, e dall'articolo 4, comma 2 del medesimo decreto, nel rispetto del principio di leale collaborazione. Il predetto disciplinare, nel dettare i criteri di selezione dei direttori generali di cui al presente articolo, privilegia le esperienze professionali maturate dai candidati nella specifica azienda o ente del Servizio sanitario regionale per la quale è attivata la procedura.".

142. Al fine di assicurare l'adeguamento alle sopravvenute modifiche della legislazione nazionale in materia di conferimento di incarichi direttivi e dirigenziali, nonché alle modifiche dell'*articolo 18-bis della legge regionale n. 32/1994* introdotte dalla presente legge, le procedure per la nomina dei direttori generali di aziende sanitarie e ospedaliere della Regione, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, perdono efficacia e sono rinnovate applicando le predette disposizioni.

143. Le aziende sanitarie, le strutture ospedaliere e le università, che hanno carenza di personale, avviando il Programma di work experience possono richiedere figure professionali in possesso della qualifica di operatore socio sanitario, selezionate in base ad apposita short list formata dall'Agenzia per il Lavoro e l'Istruzione (ARLAS) entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

144. Nelle more dell'approvazione di una organica disciplina in materia di urbanistica ed edilizia, in attuazione dell'*articolo 5, comma 9 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70* (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni dalla *legge 12 luglio 2011, n. 106* sono ammissibili, mediante permesso di costruire, le modifiche di destinazione d'uso di volumetrie esistenti, non comportando le stesse variazione allo strumento urbanistico vigente. Le suddette modifiche di destinazione d'uso sono possibili solo relativamente ad interventi puntuali riferiti a singoli edifici e purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari. Per consentire il mutamento di destinazione d'uso sono permessi gli interventi previsti nell'articolo 3, lettere a), b), c, e d) del *decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) senza variazione di sagoma.

145. Gli interventi di cui al comma 144 devono rispettare quanto indicato nell'*articolo 5, comma 10 del decreto-legge 70/2011*, convertito dalla *legge 106/2011* nonché nell'*articolo 3 della legge regionale n. 19/2009*. È fatto salvo in ogni caso il rispetto di quanto stabilito dall'articolo 5, comma 11, secondo periodo del *decreto-legge 70/2011*, convertito dalla *legge 106/2011*.

146. Il secondo periodo del comma 5 dell'*articolo 42 della legge regionale 23 ottobre 2007, n. 11* (Legge per la dignità e la cittadinanza sociale. Attuazione della *legge 8 novembre 2000, n. 328*), aggiunto dall'*articolo 1, comma 61 della legge regionale n. 5/2013*, è così sostituito: "I comuni singoli o associati provvedono, sulla base dei progetti elaborati in sede di U.V.I., alla copertura economica della quota di propria competenza, vincolata alle prestazioni socio-sanitarie di cui al