

Direzione Legislazione Mercato Privato

# Il Decreto "del Fare": le novità per il settore privato

CAGLIARI, 27 settembre 2013

Semplificazioni in materia edilizia

Semplificazioni in materia di paesaggio

Semplificazioni amministrative

Decreto Legge 69/2013 (convertito in Legge 98/2013)

### Semplificazioni in materia edilizia Art. 30

- > Semplificazioni per la ristrutturazione edilizia
- > Attività edilizia libera CIL -
- Modifiche al permesso di costruire in presenza di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali
- > Estensione **SUE** alla **SCIA** e alla **CIL**
- > Semplificazioni per l'agibilità
- > **Proroga** titoli abilitativi e convenzioni urbanistiche
- > **Deroga** in materia di **limiti di distanza** tra fabbricati

In vigore dal 21 agosto 2013

### Semplificazioni per la ristrutturazione edilizia

1

Eliminazione del **vincolo della sagoma** come prescrizione necessaria ai fini dell'inquadramento degli interventi di **demolizione e ricostruzione** nella ristrutturazione edilizia

2

Previsione nell'ambito della *ristrutturazione edilizia* anche degli interventi di *ripristino di edifici crollati o demoliti* purché si possa accertarne la preesistente consistenza



Salvo alcuni casi, estensione della SCIA agli interventi di ristrutturazione edilizia nonchè delle cd. Varianti minori in caso di modifica della sagoma

### !! Non si applica

Sempre agli immobili soggetti a vincolo ai sensi del Dlgs 42/2004

Nelle more
dell'adozione
della delibera e in sua
assenza
non si applica la SCIA
con modifica della
sagoma

#### Zone A

Entro il 30 giugno 2014 i comuni devono individuare le aree nelle quali non è applicabile la SCIA per la demolizione e ricostruzione e per le varianti con modifica della sagoma

Decorso il termine e in mancanza di intervento sostitutivo della Regione nomina Commissario ad acta dal MIT

#### L'evoluzione della demolizione e ricostruzione

Il DPR
380/2001
include
l'intervento di
demolizione e
fedele
ricostruzione
nella
«ristrutturazione
edilizia»

Il Dlgs 301/2002 amplia la nozione di demolizione e ricostruzione eliminando il rispetto «dell'area di sedime e dei materiali originari»

La Corte
Costituzionale censura
la LR 12/2005 della
Lombardia per
l'eliminazione del
vincolo della sagoma

IL DI 69/2013 ha eliminato il rispetto della sagoma

#### Le due forme di ristrutturazione edilizia



Ristrutturazione «sostitutiva» mediante demolizione e ricostruzione con rispetto della sola volumetria preesistente (art. 3, comma 1, lett. d ) - SCIA

Ristrutturazione cd «ordinaria» o «pesante» con aumento unità immobiliari, modifiche volume, sagoma per gli immobili vincolati, prospetti etc (art. 10, comma 1, lett.c) – Permesso/DIA

# La terza categoria di ristrutturazione edilizia introdotta dal DL 69/2013



Ripristino di *edifici, o parti di essi, crollati o demoliti*, attraverso la loro ricostruzione purché sia possibile accertarne la *preesistente consistenza* 



Documentazione catastale, tecnica, fotografica, planimetrie, etcc.

## Il nuovo regime dei titoli abilitativi

| Tipologia di intervento                               | Titolo edilizio | Vincoli Dlgs<br>42/2004                | Zona A (aree individuate dal Comune entro il 30/06/2014 - nelle more o in assenza di delibera) | Zona A (aree non individuate dal Comune dopo il 30/06/2014) |
|---|-----------------|--|--|---|
| Demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma | SCIA            | Permesso/DIA<br>(nuova<br>costruzione) | Permesso/DIA<br>(ristrutturazione<br>edilizia)   | SCIA con inizio lavori dopo 30 gg                           |
| Demolizione e ricostruzione con rispetto sagoma       | SCIA            | SCIA                                   | SCIA   | SCIA  |
| Ristrutturazione ordinaria con modifica sagoma        | SCIA            | Permesso/DIA                           | SCIA   | SCIA  |
| Ristrutturazione ordinaria con rispetto sagoma        | SCIA            | SCIA                                   | SCIA   | SCIA  |
| Varianti con modifica sagoma                          | SCIA            | Permesso/DIA                           | Permesso/DIA   | SCIA con inizio lavori dono 30 gg                           |

### Modifiche prescrizioni attività edilizia libera

Manutenzione straordinaria



Modifiche interne o destinazione d'uso locali adibiti ad esercizio impresa



CILA – eliminazione dell'obbligo che il tecnico non abbia rapporti di dipendenza né con l'impresa né con il committente

# Permesso di costruire in presenza di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali

1

Previsione dell'obbligo della pubblica amministrazione di esprimersi con un **provvedimento espresso** ex art. **2 Legge 241/90** 



Esercizio
potere
sostitutivo
(art. 9bis
e 9ter
L.241/90)

In caso di <u>diniego</u>
<u>dell'atto di assenso</u> la
domanda di
permesso si intende
respinta

2

Eliminazione dell'obbligo di convocare la conferenza di servizi nel caso in cui l'immobile sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale

Obbligo di convocare la conferenza solo se entro 60 gg non ottiene gli assensi o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni se non fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento (art. 20 comma 5bis)

Per gli immobili soggetti a *vincolo paesaggistico* resta fermo quanto previsto dall'art.

146, comma 9 del Dlgs 42/2004

#### Estensione Sportello Unico Edilizia SCIA e CIL

Facoltà per il soggetto interessato di presentare al SUE:

- una prima istanza per l'acquisizione dei relativi assensi e, una volta, acquisiti la SCIA/CIL per iniziare l'attività
- ➤ l'istanza di acquisizione contestualmente alla SCIA/CIL



Se il SUE non acquisisce gli atti di assenso entro 60 gg indizione obbligatoria conferenza servizi (art. 20, comma 5 bis Dpr 380/2001)

### Agibilità Parziale

# Singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché siano:

- funzionalmente autonome;
- •state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio;
- state completate e collaudate le parti strutturali connesse, collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

#### Singole unità immobiliari, purché siano:

- completate e collaudate le parti strutturali connesse;
- certificati gli impianti e completate le parti comuni
- •completate le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale

### Procedimento alternativo richiesta agibilità

- ❖ Presentazione di una dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità.
- La dichiarazione sarà corredata dalla medesima documentazione richiesta in via ordinaria (richiesta accatastamento, dichiarazione conformità impianti installati ecc.).
- A seguito della sua presentazione e della dichiarazione del direttore dei lavori o del professionista abilitato l'agibilità si dovrebbe intendere come immediatamente rilasciata senza la necessità di dover attendere il termine di 30 o 60 giorni per la formazione del relativo silenzio-assenso.

Le regioni disciplineranno le modalità per l'attuazione di tale disposizione e per l'effettuazione dei controlli.

# Proroga titoli abilitativi (in vigore dal 21/08/2013)

# Proroga di 2 anni dei termini di inizio e fine lavori dei titoli rilasciati o comunque formatisi prima del 22 giugno 2013

#### Condizioni:

- comunicazione da parte dell'interessato
- i termini al momento della comunicazione non devono essere scaduti
- non contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati

### Proroga convenzioni urbanistiche

#### Proroga di 3 anni:

- ❖del termine di validità delle convenzioni o degli accordi similari comunque denominati a livello regionale;
- dei termini di inizio e fine lavori dei relativi titoli abilitativi rilasciati

La proroga si applica alle convenzioni o agli accordi stipulati sino al 31/12/2012

# Deroghe in materia di limiti di distanza tra i fabbricati

Le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano possono:

- •prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie rispetto al DM 1444/68;
- •dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi.

Tali facoltà sono consentite nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali ad un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative.

# Semplificazioni in materia di paesaggio Art. 39

> Efficacia dell'autorizzazione paesaggistica

Procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da applicarsi nel caso in cui gli strumenti urbanistici siano stati adeguati alle prescrizioni d'uso dei vincoli

In vigore per le parti non modificate dal 22 giugno 2013

### Efficacia dell'autorizzazione paesaggistica

L'autorizzazione è efficace per 5 anni decorsi i quali decade (art. 146, comma 4 del Dlgs 42/2004)

Il testo è in corso di modifica (conversione del DL 91/2013 «Pompei» DDL 1014/S):

- -per quelli in corso al 21/08/2013: proroga di 3 anni
- -per i nuovi: proroga di 1 anno

# Procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (art. 146, comma 5)

Nel caso in cui gli strumenti urbanistici siano stati adeguati alle prescrizioni d'uso dei vincoli



riduzione da 90 a 45 giorni del termine entro cui deve essere reso il parere del Soprintendente



si prevede la sostituzione del silenzio-assenso con l'adozione del provvedimento finale da parte dell'amministrazione competente in caso di inutile decorso del termine.

# Semplificazioni amministrative Indennizzo da ritardo nella conclusione del procedimento

Indennizzo



30,00 euro per ogni giorno di ritardo, decorrenti dalla data di scadenza del termine per la conclusione del procedimento, per un importo massimo di 2000,00 euro.

Ambito applicativo e vigenza



applicazione in via sperimentale dal 21 agosto 2013 e solo ai procedimenti amministrativi relativi all'avvio e all'esercizio dell'attività di impresa iniziati successivamente a detta data.

#### Procedura per la richiesta di indennizzo

Per ottenere l'indennizzo si dovrà:

➤ azionare il potere sostituivo previsto dall'art. 2, comma 9-bis della Legge 241/90, entro il termine perentorio di 20 giorni dalla scadenza del termine di conclusione del procedimento;

➤ proporre ricorso avverso il silenzio (art. 117 codice processo amministrativo) o, se vi sussistono i presupposti, presentare decreto ingiuntivo (art. 118 codice processo amministrativo), se il titolare del potere sostituivo non emana il relativo provvedimento nel termine o non liquida l'indennizzo

Le somme da corrispondere sono detratte dal risarcimento