

*Direzione Legislazione Mercato Privato*

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

Pesaro, 10 dicembre 2013

Semplificazioni in materia edilizia

Semplificazioni in materia di  
paesaggio (*Decreto legge Pompei*)

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

# Semplificazioni in materia edilizia

## Art. 30

- Semplificazioni per la **ristrutturazione edilizia**
- Attività edilizia libera – **CILA** \*
- 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
- **Terre e rocce da scavo** \*

\* norme di diretta  
applicazione



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

3

**Salvo alcuni casi**, estensione della **SCIA** agli interventi di **ristrutturazione edilizia** nonché 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 il MIT nomina Commissario ad acta***

## 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»:***

- ***«leggera»*** senza aumento di  
unità immobiliari, modifiche  
volume o superfici etc..- Si  
modifica sagoma (art. 10,  
comma 1, lett.c) - SCIA
- ***«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 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 (nuova costruzione)	Permesso/DIA (ristrutturazione e 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 dopo 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

## Art. 20 Dpr 380/2001 Versione ante modifica

(omissis)

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 al comma **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, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui al comma 5-bis. In caso di esito non favorevole, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

## Art. 20 Dpr 380/2001 versione post modifica

(omissis)

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 al comma **9.**

**9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni. (36)**

*(abrogato)*

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

*Art. 146 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42*

9. Decorso inutilmente il termine di cui al primo periodo del comma 8 senza che il soprintendente abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente può indire una conferenza di servizi, alla quale il soprintendente partecipa o fa pervenire il parere scritto. La conferenza si pronuncia entro il termine perentorio di quindici giorni. In ogni caso, decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente, l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione. Con regolamento da emanarsi ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, entro il 31 dicembre 2008, su proposta del Ministro d'intesa con la Conferenza unificata, salvo quanto previsto dall'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono stabilite procedure semplificate per il rilascio dell'autorizzazione in relazione ad interventi di lieve entità in base a criteri di snellimento e concentrazione dei procedimenti, ferme, comunque, le esclusioni di cui agli articoli 19, comma 1 e 20, comma 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.

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

3

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

Esercizio potere  
sostitutivo  
(*artt. 9-bis e 9-ter  
L.241/90*)

In caso di **diniego dell'atto di assenso** la  
domanda di permesso si  
intende respinta

4

**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



- SCIA/CIL «differita»

***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 formati 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.

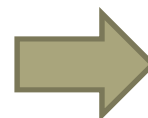
## **Semplificazioni in materia di paesaggio**

### **Art. 39**

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

## **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

## Efficacia dell'autorizzazione paesaggistica

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



Modificato dalla Legge 112/2013  
(conversione del DL 91/2013 «Pompei»):

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

Terre & Rocce  
dopo l'art. 41-bis L. 98/2013





**Dal 21 agosto 2013 → art. 41 bis legge n. 98/2013**

## **Terre e rocce**

cantieri  $\leq$  6000 mc

cantieri  $\geq$  6000 mc

opere soggette a VIA-AIA  $\leq$  6000 mc

ARPA Toscana

Calabria

**Grandi opere VIA-AIA** → DM n. 161/2012

## Quali terre?

**Materiali di scavo individuati** → art. 1 co. 1, lett. b) DM n.  
161/2012

(terre e rocce)



Materiali misti (senza indicazione percentuale)  
*provenienti da attività/interventi autorizzati*

### **Sottoprodotti a quali condizioni?**

- destinazione certa all'utilizzo ad uno o più siti produttivi
- recuperi, ripristini, rimodellamenti, riempimenti a condizione che non si superino le CSC (colonna A-B) del sito di destinazione, non costituiscano fonte di contaminazione
- altro ciclo produttivo
- normali pratiche industriali

## Procedura

### **Proponente/ produttore**



dichiarazione sostitutiva di atto notorio



destinataria ARPA



- quantità
- sito di destinazione
- sito di deposito (se diverso da origine/destinazione)
- tempi di utilizzo → 1 anno/salvo diverso termine (opera destinataria)
- lavori autorizzati (appalto pubblico/titolo abilitativo edilizio)

## Altre procedure

### **QUANDO/COME SI AVVIA L'ITER?**

- dichiarazione prima dell'inizio lavori → ARPA competente territorialmente (verificare procedure regionali per eventuale accertamenti da allegare)

### **SI PUO' MODIFICARE LA DESTINAZIONE?**

- possibilità di modificare destinazione → entro 30 gg. al Comune di produzione

### **QUANDO I LAVORI TERMINANO?**

- dichiarazione di avvenuto utilizzo → ARPA competente territorialmente (eventualmente anche ad altre ARPA se cambia territorio)

### **PER IL TRASPORTO?**

- documento di accompagnamento del trasporto