

LE NOVITÀ IN EDILIZIA CON LA CONVERSIONE IN LEGGE DEL "DECRETO DEL FARE"

LEGGE 9 agosto 2013, n. 98 - Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia (G.U. n. 194 del 20 agosto 2013)

Con **LEGGE 9 agosto 2013, n. 98** recante - Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 - Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia, è stato approvato definitivamente il D.L. 69/2013 (c.d. "decreto del fare").

Le principali novità in materia di edilizia privata riguardano la **Scia, il Permesso di costruire, il Certificato di agibilità e le distanze tra fabbricati**, e sono contenute:

- nell'art. 30 della legge per l'edilizia privata;
- nell'art. 39 della legge per l'autorizzazione paesaggistica.

Silenzio rifiuto nel permesso di costruire

Una delle prime novità riguarda il silenzio-rifiuto per gli immobili sottoposti a vincolo. In caso di diniego dell'atto di assenso, sia che la tutela compete al comune o ad altra amministrazione, trascorsi nel silenzio i 30 giorni per l'adozione del provvedimento conclusivo, l'istanza si intende respinta (i 30 giorni scattano dal rilascio dell'atto da parte dell'amministrazione cui compete la tutela del vincolo). Trascorsi i 30 giorni però, il responsabile del procedimento è obbligato a trasmettere al richiedente il provvedimento di diniego entro 5 giorni dalla data in cui questo è acquisito agli atti. La comunicazione deve dare indicazione del termine e dell'autorità cui è possibile ricorrere. Un provvedimento che comunque dà una certezza sui tempi di risposta. La legge prescrive anche che il procedimento sia sempre concluso con un atto espresso, ribadendo quanto già stabilito dalla legge 241/1990.

Conferenza di servizi non obbligatoria

Per il permesso di costruire, niente obbligo di indizione di una conferenza di servizi se il vincolo compete ad un'amministrazione che non è quella comunale. L'atto di assenso - secondo il nuovo comma 9 dell'art. 20 del TUE, modificato dalla legge «del fare» - può essere «eventualmente acquisito in conferenza di servizi». Lo scopo è evitare inutili allungamenti di tempo, nei casi non sporadici di indizione di una conferenza di servizi che coinvolge una sola amministrazione, oltre naturalmente al comune procedente.

Acquisizione degli atti di assenso allo Sportello unico per Scia (Segnalazione Certificata Inizio Attività) e Cil (comunicazione di inizio lavori)

Per gli interventi edilizi soggetti a **Scia** e alla **Cil**, l'interessato può richiedere allo sportello unico di acquisire gli atti di assenso necessari per l'intervento edilizio, prima della presentazione della segnalazione o della comunicazione. I lavori possono essere avviati solo dopo la comunicazione, da parte dello sportello unico, dell'avvenuta acquisizione degli atti o dell'esito positivo della conferenza di servizi e l'amministrazione deve dare comunicazione dell'avvenuta acquisizione entro 60 giorni dalla richiesta.

Variazioni di sagoma

Gli interventi edilizi che portano ad una modifica della sagoma ma non del volume sono soggetti a Scia e non più al Permesso di costruire. Nessun cambiamento per gli interventi su immobili sottoposti a vincolo dal Dlgs 42/2004 che comportano modifiche della sagoma e del volume: questi continuano ad essere autorizzati attraverso Permesso di costruire.

Centri storici

Nelle zone omogenee "A" del piano regolatore, saranno i Comuni a decidere dove potrà essere presentata una Scia in caso di interventi che comportino una modifica della sagoma (ma non del volume). **Entro il 30 giugno 2014** i Comuni dovranno adottare una deliberazione con la quale individuare le aree nelle quali non è applicabile la Scia per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma.

Per i Comuni inadempienti è previsto l'intervento di un commissario del ministero delle Infrastrutture, che adotta la deliberazione, sempre che nel frattempo non vi sia un «intervento sostitutivo della regione ai sensi della normativa vigente».

Nelle restanti aree delle zone "A", al di fuori di quelle individuate dai Comuni, gli interventi autorizzabili con Scia, non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione. Inoltre viene stabilito un periodo transitorio: finché i Comuni non adottano le deliberazioni richieste, in tutte le zone omogenee "A" non potrà essere impiegata la Scia, ma bisognerà ricorrere al PdC.

Autorizzazione paesaggistica

Modificato il termine di efficacia dell'autorizzazione paesaggistica. Nel caso di lavori iniziati nel quinquennio decorrente dalla data di rilascio dell'autorizzazione, l'efficacia quinquennale del nulla osta paesaggistico viene estesa a tutta la durata dei medesimi lavori.

Il decreto legge 21 giugno 2013, n. 69 (il c.d. Decreto del Fare), Approvato definitivamente e in attesa di pubblicazione sulla G.U. modifica sostanzialmente gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 Testo Unico per l'edilizia.

La nuova definizione di ristrutturazione edilizia semplifica le procedure di rilascio del titolo abilitativo edilizio, poiché consente di effettuare i lavori con la segnalazione certificata inizio attività anche nei casi in cui la ristrutturazione edilizia modifica la sagoma dell'edificio preesistente, purché l'intervento non sia sottoposto a vincolo dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, quindi, il legislatore pone particolare attenzione sulla consistenza volumetrica o superficie dell'edificio demolito e consente invece la sua ricostruzione con sagoma diversa dalla precedente.

Pertanto, la modifica della sagoma non è più rilevante ai fini della individuazione del permesso di costruire come titolo abilitativo necessario per l'intervento di ristrutturazione edilizia, con la sola eccezione degli immobili sottoposti a vincolo dei beni culturali e del paesaggio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere realizzati con i seguenti titoli abilitativi edilizi:

A) Permesso di Costruire, di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nei seguenti casi:

- interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici;
- limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, interventi che comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

B) Segnalazione Certificata Inizio Attività, di cui all'articolo 22, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nei seguenti casi:

- interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modificazioni della sagoma di immobili non sottoposti a vincoli, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni;
- varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia che non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

C) Super DIA, di cui all'articolo 22, comma 3, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nei seguenti casi:

- interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici;
- interventi che comportino mutamenti della destinazione d'uso, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A;
- interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Ulteriore semplificazioni per l' edilizia

Cade l'obbligo di presentare il Durc (documento unico di regolarità contributiva) nel caso di lavori fatti in proprio. Il Durc, d'ora in avanti, varrà per 120 giorni. Nei lavori pubblici diventa obbligatoria l'anticipazione del 10% per gli appalti.

Agibilità parziale

Il certificato di agibilità può essere chiesto anche per singoli edifici o porzioni della costruzione e per singole unità immobiliari, purché le opere strutturali connesse siano terminate e collaudate, siano stati collaudati gli impianti delle parti comuni e le relative opere di urbanizzazione primaria.

Proroga dei termini di inizio e fine lavori nei titoli abilitativi e nelle convenzioni di lottizzazione

Salva diversa disciplina regionale e **previa comunicazione** del soggetto interessato, viene stabilita la possibilità di **proroga di due anni dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei permessi di costruire, delle segnalazioni certificate d'inizio attività e delle super-dia.**

La proroga riguarda i termini, così come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati precedentemente all'entrata in vigore del decreto legge, purché non siano già decorsi al momento della comunicazione da parte dell'interessato. Altra condizione fondamentale: al momento della comunicazione dell'interessato i titoli abilitativi non devono essere in contrasto con gli eventuali nuovi strumenti urbanistici adottati o approvati.

Prorogati di 3 anni anche i termini di validità e di inizio e fine dei lavori delle convenzioni di lottizzazione (legge 1150/42) stipulate entro il 31 dicembre 2012.

Deroghe delle distanze tra fabbricati

Le regioni e le province autonome possono prevedere deroghe rispetto al DM 1444/68, che, all'articolo 9, fissa i limiti di distanza tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee. In fase di revisione o di definizione di strumenti urbanistici, ed in deroga al decreto, esse possono dettare disposizioni su spazi da destinare al verde, ai parcheggi, agli insediamenti residenziali e produttivi. La norma precisa che le regioni e le province autonome potranno esercitare i poteri derogatori ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile.

LEGGE 9 agosto 2013, n. 98 – Stralcio

Link Testo completo: http://www.bossettiegatti.eu/info/norme/statali/2013_0098.htm

Art. 30. Semplificazioni in materia edilizia

1. Fermo restando quanto previsto dall'[articolo 22, comma 6, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#), al medesimo decreto sono apportate le seguenti modificazioni:

0a) dopo l'articolo 2 è inserito il seguente "Art. 2-bis. (L) - (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati). – 1. 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, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali";

a) all'[articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), ultimo periodo, le parole: «e sagoma» sono soppresse e dopo la parola "antisismica" sono aggiunte le seguenti: «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.»;

b) all'[articolo 6, al comma 4](#), al primo periodo, le parole da «dichiara preliminarmente» a «e che» sono soppresse;

c) all'[articolo 10, comma 1, lettera c\)](#), le parole: "della sagoma," sono soppresse; dopo le parole «comportino mutamenti della destinazione d'uso» sono aggiunte le seguenti: «, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni».

d) all'[articolo 20](#) sono apportate le seguenti modificazioni:

1) il comma 8, è sostituito dal seguente:

"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.";

2) il comma 9 è sostituito dal seguente:

«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.»;

3) il comma 10 è abrogato;

e) all'[articolo 22, comma 2](#), dopo le parole: «non alterano la sagoma dell'edificio» sono aggiunte le seguenti: «qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni,»;

f) nel capo III del titolo II, dopo l'articolo 23, è aggiunto il seguente:

«[Art. 23-bis.](#) (Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori) - 1. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20, comma 3, si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.

2. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 6, comma 2, qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.

4. All'interno delle [zone omogenee A\) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](#), e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, decorso tale termine e in mancanza di intervento sostitutivo della regione ai sensi della normativa vigente, la deliberazione di cui al primo periodo è adottata da un Commissario nominato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti di cui al primo periodo, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione. Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma.»;

g) all'[articolo 24, dopo il comma 4](#) sono aggiunti i seguenti:

«4-bis. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.»

4-ter. *(soppresso dalla legge di conversione)*

h) all'[articolo 25, dopo il comma 5](#), sono aggiunti i seguenti:

«5-bis. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d), del presente articolo, e all'articolo 5, comma 3, lettera a), presenta la 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, corredata dalla seguente documentazione:

a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

5-ter. Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'attuazione delle disposizioni di cui al comma 5-bis e per l'effettuazione dei controlli.».

2. *(soppresso dalla legge di conversione)*

3. Salva la diversa disciplina regionale, previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'[articolo 15 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380](#), come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati precedentemente all'entrata in vigore del presente decreto, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.

3-bis. Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'[articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni.

4. La disposizione di cui al comma 3 si applica anche alle denunce di inizio attività e alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine.

5. Dall'attuazione dei commi 3 e 4 non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

5-bis. I destinatari degli atti amministrativi relativi alle attività ricomprese nell'[articolo 7, comma 9, della legge 19 agosto 2002, n. 166](#), effettuate dal Servizio tecnico centrale della Presidenza del Consiglio superiore dei lavori pubblici, già rilasciati alla data di entrata in vigore del regolamento di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 26 novembre 2012, n. 267, sono tenuti al versamento, entro il 30 giugno 2014, dell'aliquota percentuale dell'importo totale di cui all'allegato I annesso allo stesso regolamento, corrispondente ai giorni di validità degli atti amministrativi rilasciati, nonché all'importo totale, nei casi in cui tali atti non prevedano un termine di scadenza.

5-ter. All'[articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214](#), sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: "*potendo prevedere al riguardo, senza discriminazioni tra gli operatori, anche aree interdette agli esercizi commerciali, ovvero limitazioni ad aree dove possano insediarsi attività produttive e commerciali*".

5-quater. All'[articolo 15 della legge 11 novembre 2011, n. 180, le parole: "con posa in opera"](#) sono soppresse.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

Art. 39. Disposizioni in materia di beni culturali

1. Al Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) all'[articolo 106, comma 2](#), la parola: «*soprintendente*» è sostituita dalla seguente: «*Ministero*»;
- b) all'[articolo 146](#):

1) al comma 4, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «*Qualora i lavori siano iniziati nel quinquennio, l'autorizzazione si considera efficace per tutta la durata degli stessi.*»;

2) al comma 5, secondo periodo, le parole: «*e, ove non sia reso entro il termine di novanta giorni dalla ricezione degli atti, si considera favorevole*» sono sostituite dalle seguenti: «*ed è reso nel rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del piano paesaggistico, entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti, decorsi i quali l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione*»;

3) *(soppresso dalla legge di conversione)*

1-bis. I [commi da 24 a 30 dell'articolo 12 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135](#), sono abrogati.

1-ter. Con decreto del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e con il Ministro dell'economia e delle finanze, si provvede alla revisione del regolamento di cui al decreto del Ministro per i beni e le attività culturali 24 settembre 2008, n. 182, prevedendo anche la trasmissione al Consiglio superiore per i beni culturali e paesaggistici dell'atto di indirizzo per la società Arcus

Spa, annualmente emanato con decreto del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. Il Consiglio superiore per i beni culturali e paesaggistici ha facoltà di proporre osservazioni entro trenta giorni dalla ricezione dell'atto di indirizzo. Lo schema del decreto recante l'atto di indirizzo è trasmesso alle Camere per l'espressione del parere delle Commissioni parlamentari competenti per materia e per i profili finanziari. I pareri sono espressi entro trenta giorni dalla data di trasmissione. Decorso tale termine, il decreto può comunque essere adottato. Dall'attuazione delle disposizioni del presente comma non devono derivare nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.