

Le modifiche al DPR n. 380/2001 (T.U. dell'edilizia)

Le novità in materia di edilizia a seguito della conversione in legge del decreto "Sblocca Italia"

A cura della Dott.ssa Valentina Vattani

Nella Gazzetta Ufficiale - Serie Generale - dell' 11 novembre 2014 n. 262 è stata pubblicata la **legge 11 novembre 2014 n. 164 di conversione** con modificazioni del **decreto legge 12 settembre 2014 n. 133** (c.d. decreto "Sblocca Italia"). Il decreto in oggetto contiene una serie di misure in materia di infrastrutture, edilizia, ambiente ed energia.

In particolare, l'**art. 17 del decreto n. 133/2014** ha apportato **numerose modifiche al D.P.R. n. 380/2001 (T.U. dell'edilizia)**, tra le quali si segnalano:

- Manutenzione straordinaria e modifiche interne

È stata modificata la **definizione di manutenzione straordinaria** (art. 3, comma 1, lett. b D.P.R. n. 380/2001 - in cui rientrano 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, che non comportino modifiche delle destinazioni di uso) al fine di prevedere ora che i predetti interventi non alterino la **volumetria complessiva degli edifici**.

Viene inoltre precisato che **sono ricompresi** tra gli interventi di manutenzione straordinaria 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 d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria possono essere eseguiti **previa comunicazione dell'inizio dei lavori** da parte dell'interessato all'amministrazione comunale (art. 6, comma 4, D.P.R. n. 380/2001).

In base alle ultime modifiche intervenute, per realizzare l'intervento con la comunicazione di inizio lavori **non sono più richieste** le seguenti condizioni:

l'intervento non comporta aumento del numero delle unità immobiliari;

l'intervento non implica incremento dei parametri urbanistici.

Rimane quindi, rispetto al testo previgente, **la sola condizione che l'intervento non deve interessare le parti strutturali dell'edificio**.

Si precisa che possono essere eseguite con comunicazione di inizio lavori **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 (art. 6, comma 2, lett. e-bis D.P.R. 380/2001).

Alle richiamate novità si affianca quella che ha modificato l'articolo 10, comma 1, lettera c) D.P.R. 380/2001 secondo cui non è più necessario il permesso di costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume o delle superfici; infatti le parole: *“aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici”* sono state sostituite dalle seguenti: **“modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti”**. **Il permesso di costruire serve, dunque, se vi è una modifica della volumetria complessiva degli edifici oltre che nel caso, già contemplato dal testo previgente, di modifica dei prospetti.**

Al fine di garantire che gli interventi di manutenzione straordinaria e le modifiche interne sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa non riguardino le parti strutturali, **è stata dunque aggiunta tra le finalità dell'asseverazione della comunicazione di inizio lavori** operata dal tecnico abilitato, proprio **quella di attestare che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio** (nuovo comma 4 dell'art. 6 D.P.R. n. 380/2001).

Insieme alla **comunicazione di inizio lavori** asseverata deve essere trasmesso all'amministrazione comunale anche **l'elaborato progettuale** (riprendendo quindi, in sostanza, l'obbligo, previsto dal testo previgente, di presentare all'amministrazione “una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali”). **Il tecnico deve attestare anche la compatibilità dell'intervento con la normativa sismica e sul rendimento energetico nell'edilizia.**

La **comunicazione di inizio lavori** – integrata con la **comunicazione di fine lavori** – è **valida anche ai fini dell'aggiornamento catastale** e deve essere tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate (art. 6, comma 5 D.P.R. n. 380/2001).

- Pompe di calore

Sono incluse tra gli interventi di manutenzione ordinaria **eseguibili senza titolo abilitativo**, l'installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12kW (art. 6, comma 1, lett. a D.P.R. n. 380/2001).

- Controlli e sanzioni

È stata elevata la sanzione pecuniaria **per la mancata presentazione della comunicazione di inizio lavori o** (nel caso di manutenzioni straordinarie o di modifiche interne sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, o di modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa) **della comunicazione di inizio lavori asseverata**, che è passata **da 258 euro a 1.000 euro** (art. 6, comma 7, D.P.R. n. 380/2001).

Si prevede che le **Regioni** a statuto ordinario emanino norme per la **disciplina** relativa all'effettuazione dei **controlli sull'attività edilizia libera entro 60 giorni** dall'entrata in vigore della legge di conversione del D.L. n. 133/2014.

- Interventi di conservazione

Il nuovo art. 3bis del D.P.R. n. 380/2001 disciplina gli "**interventi di conservazione**". La norma stabilisce che lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione e che, in tal caso, l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione e dispone altresì che, nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi (ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario). **Le citate forme di compensazione devono incidere sull'area interessata e non implicare aumenti della superficie coperta.**

- Permesso di costruire in deroga anche alle destinazioni d'uso

Al comma 1bis dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 viene introdotta una nuova ipotesi di permesso di costruire in deroga anche alle destinazioni d'uso **per gli interventi di ristrutturazione edilizia attuati anche in aree industriali dismesse**, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico.

Il mutamento di destinazione d'uso non deve comportare un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione. Inoltre resta fermo, nel caso di insediamenti commerciali, il disposto dell'art. 31, comma 2, del D.L. n. 201/2011¹.

¹ "art. 31, comma 2, D.L. n. 201/2011 statuisce che costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali. La stessa norma però consente alle Regioni e agli enti locali di prevedere, senza discriminazioni tra gli operatori, anche aree interdette agli esercizi commerciali, ovvero limitazioni ad aree dove possano insediarsi attività produttive e commerciali solo qualora vi sia la necessità di garantire la tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali.

- Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

È stato riscritto il comma 2 dell'art. 15 D.P.R. n. 380/2001 ove si statuisce che il termine per l'inizio dei lavori non possa essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può invece superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

- Permesso di costruire convenzionato

Il nuovo art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 introduce la disciplina del **permesso di costruire convenzionato**, mutuandolo dalla normativa regionale. Il permesso di costruire viene rilasciato in seguito alla stipula di una convenzione che, in particolare, deve disciplinare:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

L'approvazione della convenzione è demandata ad una delibera del Consiglio comunale, salva diversa previsione regionale.

- Sanzioni in caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione degli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

Con il nuovo comma 4bis dell'art. 31 D.P.R. n. 380/2001 sono state introdotte **sanzioni amministrative pecuniarie da 2.000 a 20.000 euro** - salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti - in caso di inottemperanza accertata all'ingiunzione di demolizione degli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. Vengono poi elencati i casi nei quali **la sanzione è sempre irrogata nella misura massima**; ciò avviene qualora gli interventi siano stati effettuati sulle aree e sugli edifici assoggettati a vincoli di inedificabilità, forestali o di tutela dei beni culturali e paesaggistici, o effettuati su aree destinate ad opere e spazi pubblici o ad interventi di edilizia residenziale pubblica o su aree a rischio idrogeologico elevato o molto elevato. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali,

costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

Al comma 4-ter, si stabilisce che i **proventi** delle succitate sanzioni sono **di competenza comunale** e ne disciplina la destinazione (stabilendo che i proventi sono destinati esclusivamente alla demolizione/rimessione in pristino delle opere abusive e alla acquisizione/attrezzatura di aree a verde pubblico).

Mentre il comma 4-quater, lasciando ferme le competenze delle regioni a statuto speciale e alle province autonome, consente alle **regioni** a statuto ordinario di **aumentare l'importo delle sanzioni e stabilirne la periodica reiterabilità** nei casi di permanenza dell'inottemperanza all'ordine di demolizione.

- Regolamento unico edilizio

L'art. 17-bis del D.L. n. 133/2014 prevede la conclusione, in sede di Conferenza unificata, di accordi o intese per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo - che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico - al fine di semplificare ed uniformare le norme e gli adempimenti (nuovo comma 1-sexies dell'art. 4 D.P.R. n. 380/2001).

Valentina Vattani

Pubblicato il 16 novembre 2014