

## **Gli interventi edilizi a seguito dell'entrata in vigore del Decreto Legge 69/2013 (cosiddetto Decreto del Fare)**

Com'è noto, l'articolo 30 del Decreto del fare – entrato in vigore il 10 agosto 2013 – dopo la pubblicazione in G.U. della legge di conversione, 9 agosto 2013, n° 98 - ha introdotto alcune "semplificazioni" dell'attività amministrativa in tema di rilascio del permesso di costruire di DIA e SCIA, di interventi di demolizione e ricostruzione senza rispetto della "sagoma", di rilascio del certificato di agibilità, di dichiarazione del tecnico abilitato negli interventi di edilizia libera, di sportello unico dell'edilizia, di deroghe ai limiti di distanza e di densità edilizia/volumetria tra le costruzioni previste dal DM 1444/1968, di termini per l'avvio e l'ultimazione delle opere etc.

### **Distanza tra fabbricati (e densità edilizia)**

La prima modifica è costituita dall'introduzione dell'articolo 2 bis, recante "deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati", al DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia). La norma da ultimo richiamata – dopo aver confermato la competenza esclusiva statale in materia di "ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del Codice Civile e disposizioni integrative" - stabilisce che le Regioni, le province autonome di Trento e Bolzano possono prevedere con proprie leggi e regolamenti disposizioni derogatorie al Decreto Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444. 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 (piani regolatori generali e relativi piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate) comunque funzionali ad un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali (standard edilizi).

L'articolo 23 bis, comma 4, DPR 380/2001 – anche esso introdotto dal DL 69/2013 - torna ulteriormente ad occuparsi del DM 1444/1968, prevedendo che all'interno delle zone omogenee A) (zona centro) 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 e' applicabile la segnalazione certificata di inizio attivita' 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 e' 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 e' applicabile la segnalazione certificata di inizio attivita' 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 attivita' con modifica della sagoma.

### **Ristrutturazione**

Segue la modifica dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del Testo Unico Edilizia – in materia di definizione degli interventi edilizi – per il quale, per "interventi di ristrutturazione edilizia" si devono intendere 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 anti sismica nonché quelli volti al ripristino di



sito internet: [www.fna.it](http://www.fna.it)

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e.mail: [segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it) e [info@fna.it](mailto:info@fna.it)

---

## FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

edifici o parti di essi eventualmente crollati o demoliti attraverso la ricostruzione purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza. E' noto che precedentemente, l'intervento di "ristrutturazione edilizia" comportava anche il rispetto della sagoma dell'edificio, oltre che della volumetria. In termini pratici, l'abrogazione dell'obbligo di rispetto della sagoma comporta che un intervento di ristrutturazione edilizia che modifichi la sagoma, può ora essere effettuato con semplice deposito di una SCIA edilizia (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), (o DIA-Dichiarazione di Inizio Attività). Resta però fermo che per gli immobili sottoposti a vincolo a norma del Dlgs 42/2004, la ristrutturazione edilizia deve rispettare la sagoma dell'edificio preesistente.

### **Permesso di costruire, silenzio assenso e vincoli ambientali**

Conseguenza diretta della modifica dell'articolo 3, comma 1, lettera d, (mediante l'eliminazione delle parole "e sagoma" di cui si è detto è quella che riguarda l'articolo 10, comma 1, lettera c), Testo Unico Edilizia in materia di interventi subordinati a permesso di costruire. Anche per tale norma si è provveduto all'eliminazione della parola "sagoma", nel senso che costituiscono ora interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e sono subordinati al permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliare, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici (indipendentemente dal rispetto della sagoma).

In termini più strettamente procedurali, rilevano le modifiche dell'articolo 20 del Testo Unico Edilizia, dettato in tema di procedimento per il rilascio del permesso di costruire. In particolare. L'articolo 20, comma 8, T.U. Edilizia dispone ora che - decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo (di trenta giorni) ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non opponga motivato diniego sulla domanda di permesso di costruire - si intende formato il silenzio assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici, culturali per i quali si applicano le disposizioni di cui al comma 9. Come noto, la precedente formulazione dell'articolo 20, prevedeva invece - in caso di mancata adozione del provvedimento conclusivo - la formazione del "silenzio rifiuto", con obbligo del richiedente di provvedere all'eventuale impugnazione. L'art. 20, comma 9 del T.U. Edilizia è stato modificato nel senso che quando sia richiesto il permesso di costruire per un intervento su di un immobile soggetto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il dirigente (o il responsabile dell'ufficio competente) deve adottare il provvedimento finale entro 30 giorni dal rilascio del nulla osta da parte dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo: in caso di valutazione positiva, il procedimento amministrativo andrà concluso con l'adozione di un provvedimento espresso. In caso di diniego dell'atto di assenso (sia acquisito dall'amministrazione competente sia acquisito in conferenza di servizi), se il dirigente non emana il provvedimento conclusivo (di rigetto) entro 30 giorni, la domanda si intende respinta e, in tal caso, il responsabile del procedimento sarà comunque tenuto a trasmettere al richiedente il provvedimento di diniego. Dalla trasmissione del provvedimento decorrono i termini per l'impugnazione avanti al Tar. La trasmissione in un termine molto celere - cinque giorni - garantisce l'effettività dell'azione giudiziale per chi si è visto negare il provvedimento: in tal modo, si conoscono i motivi giuridici che ostano all'accoglimento. Resta comunque fermo quanto previsto dall'art. 146, comma nove, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e successive modificazioni, per il quale "decorso inutilmente il termine di cui al primo periodo del comma 8 (n.d.r. cioè di trenta giorni) 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



sito internet: [www.fna.it](http://www.fna.it)

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e.mail: [segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it) e [info@fna.it](mailto:info@fna.it)

## FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

caso, decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente, l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione...”.

L'articolo 20, comma 10 del DPR 380/2001 – per il quale ove l'intervento fosse sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale avrebbe dovuto acquisire il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui al comma cinque bis e per il quale in caso di esito non favorevole, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto – è stato abrogato.

All'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001, recante interventi subordinati a denuncia di inizio attività, è stato aggiunto, per gli interventi di denuncia di inizio attività in variante a permesso di costruire, la frase “... qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire ...”. Conseguentemente ora sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività le 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 e non alterano la sagoma dell'edificio solo se soggetti a vincolo ex lege 42/2004.

### **SCIA**

L'articolo 23 bis T.U. Edilizia – in tema di autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione di inizio lavori - è stato aggiunto e stabilisce che nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui all'art. 19, della Legge 241/1990, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può chiedere allo sportello unico di provvedere alla 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 è tenuto a comunicare all'interessato “tempestivamente”, l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se gli atti non vengono acquisiti nel termine di trenta giorni, si applica la procedura di cui all'art. 20, comma cinque bis e cioè il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e segg. della Legge 241/1990. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini della individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento di cui all'art. 14 ter, comma sei bis, della Legge 241/1990. 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. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, si applicano anche alla comunicazione di inizio lavori di cui all'articolo 6, comma 2 (in materia di interventi di edilizia libera), qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.

### **Agibilità parziale**

Con l'aggiunta dell'art. 24, comma 4 bis, del T.U. edilizia, si introduce il concetto di “agibilità parziale”. In particolare, per il novellato articolo 24, comma quattro bis, il certificato di agibilità può essere richiesto anche: a) per singoli edifici o per 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



sito internet: [www.fna.it](http://www.fna.it)

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e.mail: [segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it) e [info@fna.it](mailto:info@fna.it)

---

## FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

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.

Al successivo art. 25 in materia di "procedimento di rilascio del certificato di agibilità", viene introdotto il comma cinque bis, per il quale ove l'interessato non abbia proposto domanda entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, può presentare la dichiarazione del direttore dei lavori o ove non nominato di un professionista abilitato, nel 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.

### **Parcheggi**

Vi sono poi ulteriori modifiche riguardanti l'art. 9, comma cinque, della Legge 122/1989. Come è noto l'art. 9 della Legge 122/89 è quella legge che consente ai proprietari di immobili di realizzare nel sottosuolo degli immobili stessi o nei locali siti al piano terreno di fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

L'art. 9, comma cinque, della Legge 122/89 dispone che - fermo restando quanto previsto dall'art. 41 sexies della Legge 10/08/1942, n° 1150 e successive modificazioni, e la immutabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio - la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma uno, può essere trasferita anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. L'inserimento disposto dal decreto del fare, è il seguente: "la disposizione di cui al primo periodo si applica anche in caso di trasferimento del solo vincolo di pertinenzialità dei parcheggi realizzati ai sensi del comma uno".

### **Inizio e ultimazione lavori**

Vengono prorogati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001 (in materia di permesso di costruire): in particolare, per l'inizio dei lavori l'utente ha termine di due anni (anziché di uno) e per l'ultimazione dei lavori il termine è di cinque anni dall'inizio dei lavori (anziché di tre anni). La norma si applica anche ai titoli abilitativi già in corso purché vi sia una apposita istanza 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". La presente disposizione si applica anche alla DIA e alla SCIA.

Sono prorogati i termini di inizio e fine lavori anche per quanto concerne le convenzioni di lottizzazione di cui alla Legge 1150 del 1942, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale stipulati sino al 31 dicembre 2012 (la proroga è triennale).

### **Comunicazione di inizio lavori (CIL)**

L'articolo 6 del T.U. edilizia, in materia di "attività edilizia libera" è modificato nel senso che per i lavori di cui al comma 2 (esemplificativamente di manutenzione straordinaria) per cui è necessario trasmettere all'amministrazione comunale i dati identificativi della impresa che eseguirà le opere e una relazione tecnica (asseverata) a firma di un tecnico abilitato, quest'ultimo è tenuto a dichiarare: "...di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente..."



sito internet: [www.fna.it](http://www.fna.it)

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e.mail: [segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it) e [info@fna.it](mailto:info@fna.it)

## FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

### **Altre novità:**

Vi sono poi ulteriori novità in materia di esercizi commerciali. In particolare, a norma del novellato art. 31 del decreto legge 201/2011 viene data facoltà alle Regioni e agli enti locali di prevedere, senza discriminazione tra gli operatori, anche aree interdette agli esercizi commerciali ovvero limitazioni ad aree dove possano insediarsi attività produttive commerciali.

a cura di avv. Matteo Rezzonico

[www.studiolegalezzonico.it](http://www.studiolegalerezzonico.it)

(consulente FNA Federazione Nazionale degli amministratori)



sito internet: [www.fna.it](http://www.fna.it)

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e.mail: [segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it) e [info@fna.it](mailto:info@fna.it)