



PON GAS FSE 2007÷2013, Obiettivo Convergenza, Asse E - "Capacità istituzionale"
Progetto: "Semplifica Italia. Cantieri regionali per la semplificazione"

Workshop

Agenda per la Semplificazione 2015-2017. L'Edilizio e l'Ambiente in Campania. Il punto sulle misure di semplificazione

**La modulistica standard adottata dalla
Regione Campania. I compiti degli Enti locali**

a cura di Francesco Golia

Salerno, 17 giugno 2015
Provincia di Salerno, Palazzo S. Agostino - Salone Bottiglieri, Via Roma n. 104

Modelli Unici Edilizia Campania

- PERMESSO DI COSTRUIRE
- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ
- CIL PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA
- CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA

d.p.r. 380/2001

La disciplina dell'attività edilizia è contenuta nel testo unico edilizia, d.p.r. 380/2001.

Il testo originario, entrato in vigore nel giugno 2003, ha previsto due tipologie di **titoli abilitativi edilizi** - il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività – d.i.a., eliminando l'autorizzazione edilizia, prevista dalla legislazione in materia edilizia anteriore al 2001 e che si era posta come titolo abilitativo intermedio tra la concessione edilizia (poi sostituita dal permesso di costruire) e la d.i.a.

I. 22 maggio 2010, n. 73; I. 30 luglio 2010, n. 122

Successivamente all'entrata in vigore del TUED il legislatore è ripetutamente intervenuto su temi relativi agli interventi edilizi. Si ricordano i provvedimenti legislativi più importanti:

- I. **22 maggio 2010, n. 73**, di conversione del **d.l. 25 marzo 2010, n. 40**, che ha ampliato le tipologie di attività edilizia libera di cui all'art. 6 TUED e distinto le attività totalmente libere e le attività soggette a preventiva comunicazione di inizio lavori – c.i.l.;
- I. **30 luglio 2010, n. 122**, di conversione del **d.l. 31 maggio 2010, n. 78**, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 l. n. 241/1990 (legge generale sul procedimento amministrativo), sostituendo la d.i.a. con la s.c.i.a.;

d.l. 13 maggio 2011 n. 70 convertito con l. 12 luglio 2011 n.106

d.l. 13 maggio 2011 n. 70 convertito con **l. 12 luglio 2011 n.106** (*decreto sviluppo* per il 2011) che:

ha chiarito che la S.C.I.A. si applica per tutti gli interventi edilizi precedentemente realizzati con D.I.A., mentre trova ancora applicazione la D.I.A. (comunemente chiamata super-d.i.a.) quando la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, comma 3, t.u. edil.);

ha ridotto il termine riconosciuto all'amministrazione comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di *s.c.i.a.*, da 60 a 30 giorni;

ha introdotto il silenzio assenso per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

ha introdotto una sorta di sanatoria edilizia per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali (art. 34 comma 2-ter);

d.l. 22 giugno 2012 n. 83 convertito con **l. 7 agosto 2012 n. 134**

d.l. 22 giugno 2012 n. 83 convertito con **l. 7 agosto 2012 n. 134** (*decreto sviluppo* per il 2012) che:

ha modificato l'art. 5 t.u., riconoscendo allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) il ruolo di unico interlocutore tra p.A. e cittadino in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso;

ha inserito, dopo l'art. 9 t.u., l'art. 9-bis (*Documentazione amministrativa*) stabilendo che, ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle P.A., e che comunque non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati;

ha modificato l'art. 20 TUED, sul procedimento di rilascio del permesso di costruire, in relazione al mutato ruolo dello Sportello Unico per l'Edilizia, tenuto ad acquisire tutti i pareri, i nulla osta, ed i consensi richiesti ai fini del rilascio del titolo abilitativo direttamente presso gli uffici e le amministrazioni competenti, indicando, se necessario, una conferenza di servizi;

ha modificato l'art. 6 TUED ampliando le fattispecie di interventi di attività libera soggette a comunicazione di inizio lavori;

12/06/15

d. l. 21 giugno 2013 n. 69, convertito con **l. 9 agosto 2013, n. 98**

d.l. 21 giugno 2013 n. 69 (*decreto del fare*), convertito con **l. 9 agosto 2013, n. 98**, che:

- ha ampliato il caso particolare della ristrutturazione edilizia, con riguardo agli interventi di demolizione e ricostruzione, eliminando la condizione del rispetto della “sagoma” e comprendendo anche il “ripristino” di edifici già crollati o demoliti, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza;
- ha ulteriormente modificato la disciplina del procedimento di rilascio del permesso di costruire, per il caso di istanza relativa ad immobili sottoposti ai vincoli del Codice dei beni culturali e del paesaggio (allo scopo di escludere l’operatività del silenzio assenso);
- ha disciplinato la fattispecie della “agibilità parziale” e previsto una forma alternativa al certificato di agibilità, quale la dichiarazione di conformità e agibilità rilasciata dal direttore lavori o da professionista abilitato;
- ha previsto la proroga dei termini previsti dalla legge per il completamento di interventi edilizi;

d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con l. 11 novembre 2014, n. 164

d.l. 12 settembre 2014, n. 133 (*decreto Sblocca Italia*), convertito con **l. 11 novembre 2014, n. 164**: al fine di semplificare le procedure edilizie, ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese ed assicurare processi di sviluppo sostenibile, con particolare riguardo al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo, ha modificato la definizione degli interventi di manutenzione straordinaria, ha modificato l'ambito dell'attività edilizia libera e degli interventi soggetti a scia.

Tipologie Interventi Edilizi- Art. 3 TUE

Manutenzione Ordinaria

Manutenzione straordinaria

L'art. 3 TUED distingue diverse tipologie di interventi edilizi

- a) "**interventi di manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle *finiture* degli edifici e quelle necessarie ad *integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*;

- b) "**interventi di manutenzione straordinaria**", 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, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche 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 purchè non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso;

Restauro e di risanamento conservativo

- c) "**interventi di restauro e di risanamento conservativo**", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Ristrutturazione edilizia

- d) "**interventi di ristrutturazione edilizia**", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi 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 antisismica 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

Nuova costruzione

- e) **"interventi di nuova costruzione"**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Ristrutturazione urbanistica

gli "**interventi di ristrutturazione urbanistica**", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tale classificazione ha valore di principio fondamentale (vincolante per il legislatore regionale, cui è demandata solo la relativa specificazione): la natura di principio fondamentale trova conferma nell'ultimo comma dell'art. 3 dove è sancita la prevalenza della classificazione degli interventi recata dall'art. 3 sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi comunali eventualmente divergenti.

La funzione della classificazione degli interventi edilizi di cui all'art. 3 è duplice:

1. Serve per individuare il titolo abilitativo necessario per lo svolgimento dell'intervento edilizio;
2. Serve per individuare il regime sanzionatorio degli abusi.

Interventi Edilizi – C.I.L. e C.I.L.A.

Gli interventi edilizi possono essere raggruppati in **4 categorie**:

interventi finalizzati alla **conservazione** del bene (manutenzione ordinaria e straordinaria)

interventi tesi al **recupero architettonico e funzionale** (restauro e risanamento conservativo)

interventi di **trasformazione** (ristrutturazione edilizia)

interventi di **nuova edificazione** (nuova costruzione)

Attualmente la disciplina dell'attività edilizia può essere così ricostruita:

attività edilizia totalmente libera: si tratta degli interventi edilizi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo, né è prescritta alcuna comunicazione; la relativa disciplina è dettata dall'art. 6, comma 1, TUED

attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori (C.I.L.) o comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.): si tratta degli interventi edilizi eseguibili senza titolo abilitativo, ma previa comunicazione al comune dell'inizio lavori; la relativa disciplina è dettata dall'art. 6 del TUED;

12/06/15

Titoli Abilitativi

attività edilizia soggetta a permesso di costruire: si tratta degli interventi edilizi indicati all'art. 10 TUED: interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso 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

attività edilizia soggetta a super-d.i.a.: si tratta degli interventi edilizi per i quali, in base alla normativa statale o regionale, si può ricorrere alla d.i.a. in via alternativa o sostitutiva rispetto al permesso di costruire (quali ad esempio gli interventi di cui all'art. 22, c.3, TUED)

attività edilizia soggetta a s.c.i.a.: si tratta di tutti i restanti interventi edilizi non rientranti nell'attività edilizia totalmente libera, nell'attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori, nell'attività edilizia soggetta a permesso di costruire, nell'attività edilizia soggetta a super-d.i.a.

Attività edilizia libera

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (AEL)

Riguarda in generale gli interventi di manutenzione ordinaria negli edifici. Nei casi in cui può essere attuata non è necessario alcun titolo abilitativo né è prescritta alcuna comunicazione, ma gli interventi da eseguire devono comunque rispettare gli strumenti urbanistici vigenti e le altre norme di settore relative ai lavori da effettuare (es. norme antisismiche, antincendio, vincoli, sicurezza, contenimento energetico, ecc.).

E' prevista dal **c.1 art. 6 del DPR 380/2001**.

L'art. 6 è stato successivamente modificato. Attualmente dispone che:

“1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni del d.lgs. n. 42/2004, i seguenti interventi sono eseguiti **senza alcun titolo abilitativo**:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

12/06/15

Comunicazione Inizio Lavori (CIL)

Il comma 2 dell'art. 6 indica che, nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa **comunicazione**, anche per via telematica, **dell'inizio dei lavori** da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti **senza alcun titolo abilitativo** i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria (come prima definiti), “ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio”;
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici [e termici, senza serbatoio di accumulo esterno], a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali⁶ degli edifici.
- e-bis) 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.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)

Limitatamente agli interventi di cui alle lettere a) ed e-bis), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale

1. l'elaborato progettuale;
2. la comunicazione di inizio dei lavori **asseverata da un tecnico** abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio;
3. la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori

Le regioni a statuto ordinario possono estendere la disciplina dell'attività edilizia libera a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)

Si ricorrere alla **SCIA** ogni qualvolta gli interventi edilizi da realizzare non appartengono a quelli di cui all'edilizia libera e/o non sono stati assoggettati dalle leggi ad altri titoli abilitativi specifici.

Mentre sono stati puntualmente individuati dalla normativa gli interventi che devono essere realizzati con gli altri titoli abilitativi (Edilizia Libera, CIL, CILA, PDC), per quanto riguarda la SCIA non esiste un elenco altrettanto preciso e tassativo.

La SCIA sostituisce la DIA, tranne che per quelle tipologie di interventi per cui il DPR 380/2001, le leggi Statali o Regionali hanno previsto la possibilità di utilizzare la DIA in alternativa o in sostituzione al permesso di costruire (PDC).

L'art. 22 c. 1 del D.P.R. 380/01, prescrive:

"Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (art. 19 l. 241/90) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 (interventi subordinati a permesso di costruire) e all'articolo 6 (attività edilizia libera) che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente."

SCIA sostituisce la DIA

La legge 106/2011, al comma 2, lettera c, ha precisato che la SCIA sostituisce la DIA per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2 del T.U. in materia edilizia e che la DIA troverà ancora applicazione ove prevista, in base alla normativa statale o regionale, quale alternativa o sostitutiva al permesso di costruire :

"c) le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano nel senso che le stesse si applicano alle denunce di inizio attività in materia edilizia disciplinate dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con esclusione dei casi in cui le denunce stesse, in base alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del permesso di costruire. Le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano altresì nel senso che non sostituiscono la disciplina prevista dalle leggi regionali che, in attuazione dell'articolo 22, comma 4, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, abbiano ampliato l'ambito applicativo delle disposizioni di cui all'articolo 22, comma 3, del medesimo decreto e nel senso che, nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la Scia non sostituisce gli atti di autorizzazione o nulla osta, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale".

PERMESSO DI COSTRUIRE

L'art. 10 TUED subordina 5 categorie di interventi al rilascio del permesso di costruire, idonei ad integrare una "*trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio*":

Nuova costruzione

Ristrutturazione urbanistica

Interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della *volumetria complessiva* degli edifici o dei prospetti

Interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti edifici in zona A che, pur non determinando le trasformazioni di cui al punto 3, comportino mutamenti di destinazione d'uso;

Interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004.

Competenze Regioni

L'art. 10 attribuisce alle Regioni il potere di sottoporre con legge al medesimo regime del permesso di costruire ulteriori categorie di interventi, altrimenti assoggettati a semplice SCIA. Resta comunque fermo che la violazione delle disposizioni regionali eventualmente emanate dalle regioni che assoggettino a permesso di costruire ulteriori interventi, oltre quelli previsti dalla legge statale, non comporta l'applicazione delle sanzioni penali previste dalla legge statale per gli interventi in assenza del permesso o in difformità o in variante rispetto ad esso (in particolare, non trovano applicazione le sanzioni penali di cui all'art. 44 TUED, dal momento che la disciplina dei reati e delle sanzioni penali rientra – ai sensi dell'art. 117 Cost. - nella potestà legislativa esclusiva statale e, quindi, solo la legge statale può stabilire quali violazioni configurino un reato).

Altri Interventi di Nuova Costruzione

L'art. 3 TUED definisce interventi di “**nuova costruzione**” altre trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio non rientranti nelle altre categorie di intervento edilizio, e poi menziona espressamente alcune tipologie di intervento ricondotte alla tipologia “nuova costruzione”, tra le quali include:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale

Ristrutturazione Urbanistica

Gli interventi di **ristrutturazione urbanistica** sono *“quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”* (diversamente dalla ristrutturazione edilizia, che riguarda singoli edifici, la ristrutturazione urbanistica riguarda un complesso di edifici che, per la loro ubicazione, concorrono a formare un complesso urbanistico-edilizio).

Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** sono definiti dall'art. 3 come *“gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente... 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”*.

Ristrutturazione edilizia

Solo alcune ipotesi di Ristrutturazione edilizia sono subordinate a permesso di costruire; è necessario distinguere, infatti, tra ristrutturazione edilizia pesante e leggera (per quest'ultima essendo sufficiente la SCIA).

Il permesso di costruire riguarda solamente le ipotesi di ristrutturazione edilizia pesante, vale a dire quelle che:

- a. comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici e dei prospetti;
- b. che, limitatamente agli immobili in zona A, comportino mutamento della destinazione d'uso (ad esempio da edificio residenziale ad edificio produttivo), ovvero c. che comportino modificazioni della sagoma di immobili vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Nel caso b. il regime del permesso di costruire si applica per il solo fatto – condizione necessaria e sufficiente – che muta la funzione di un edificio collocato in zona A.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDCC)

Il permesso di costruire convenzionato è stato introdotto dal Decreto Sblocca Italia che ha introdotto nel Testo Unico un nuovo articolo, il 28-bis che stabilisce :

"1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale".

Qualora vi siano lotti che necessitano di particolari e/o opere di interesse pubblico si potrà ricorrere al "Permesso di Costruire Convenzionato" nel rispetto dei requisiti indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, mediante la sottoscrizione di specifica convenzione .

Le aree sulle quali sarà possibile rilasciare il "Permesso di Costruire Convenzionato" dovrebbero essere già individuate nello strumento generale di pianificazione per una corretta pianificazione delle opere di interesse pubblico da realizzare sul territorio ma soprattutto sia per evitare "discrezionalità" da parte delle Amministrazioni Comunali.

Il permesso di costruire convenzionato è disciplinato dall'art. 28-bis del DPR 380/2001.

Modelli Unici edilizia

Decreto Legge 24 giugno 2014, n. 90, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 114, recante “Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari”, dispone, all'art. 24, comma 4, che “Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e), m) e r), della Costituzione, **gli accordi sulla modulistica per l'edilizia** e per l'avvio di attività produttive conclusi in sede di Conferenza unificata sono rivolti ad assicurare la libera concorrenza, costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, assicurano il coordinamento informativo statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale al fine di agevolare l'attrazione di investimenti dall'estero

[l'Accordo, adottato in Sede di Conferenza unificata](#), del 12/06/2014 pubblicato in G.U. il 14/07/2014, tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, ha sancito l'adozione di moduli unificati e semplificati per la presentazione dell'istanza del [Permesso di costruire](#) e della [Segnalazione Certificata](#) di Inizio Attività (SCIA) edilizia;

[l'Accordo, adottato in sede di Conferenza unificata del 18/12/2014](#), tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali ha approvato l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione della [Comunicazione di Inizio Lavori](#) (CIL) e della [Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata](#) (CILA) per gli interventi di edilizia libera

Regione Campania

La Regione ha approvato la [Delibera regionale n. 85/2015](#), che recepisce gli accordi sanciti in Conferenza Unificata;

I moduli standardizzati sono stati adottati il 2 aprile con [Decreto dirigenziale n. 17/2015](#).

E' possibile scaricare i modelli **editabili** dal sito della Regione Campania all'indirizzo: <http://www.regione.campania.it/it/tematiche/magazine-urbanistica>

L'accordo de 12 giugno 2014 prevedeva che Le Regioni, ove necessario, adeguano in relazione alle specifiche normative regionali di settore, i contenuti dei quadri informativi dei moduli semplificati ed unificati, di cui al presente accordo, utilizzando i quadri e le informazioni individuati come variabili.

Integrazioni regionali

I [quadri per il PdC integrati](#) sono:

a) Qualificazione dell'intervento;

f) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi;

Quadro m) Comunicazione antimafia, dichiarazione per i casi previsti dall'art. 67 del D. Lgs 159/2011;

Quadro riepilogativo della documentazione già disponibile e allegata;

Quadro 1 della Relazione tecnica di asseverazione, Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere;

Quadro 3) - Strumentazione urbanistica vigente;

Quadro 6) – Consumi energetici;

Quadro 12) – Interventi strutturale e/o in zona sismica;

Quadro 14) – Smaltimento delle acque i prima pioggia (D.lgs. 152/2006);

12/06/15

Agenda per la semplificazione

Consiglio dei Ministri che, nella seduta del 1° dicembre scorso, ha approvato l'**Agenda per la semplificazione per il triennio 2015-2017**, prevista dal Decreto Semplificazioni ([DL 90/2014](#) convertito nella [Legge 114/2014](#)).

L'Agenda - ricorda Palazzo Chigi - punta su cinque settori strategici: **cittadinanza digitale, welfare e salute, fisco, edilizia e impresa**. Per ciascuno individua azioni, responsabilità, scadenze e risultati attesi. Il successo degli interventi non sarà valutato sul numero delle norme introdotte o eliminate, ma sull'effettiva riduzione dei costi e dei tempi.

L'obiettivo per l'edilizia è quello di ridurre costi e tempi delle procedure edilizie, oggi tra le più complicate, attraverso azioni tese, ad esempio, ad assicurare l'operatività degli sportelli per l'edilizia e verificare e promuovere l'attuazione delle misure di semplificazione già adottate.

Per quanto riguarda i modelli unici, la semplificazione è partita da quelli per la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA e del Permesso di costruire: il 12 giugno 2014 è stato sancito l'Accordo tra Governo, Regioni ed enti locali, che uniforma e semplifica i modelli da utilizzare in tutti i Comuni.

12/06/15

Regolamento edilizio tipo

Per il Regolamento Edilizio invece, ricordiamo che l'articolo 17 del decreto Sblocca Italia, contenente semplificazioni in materia edilizia, aggiunge un comma all'articolo 4 del Testo Unico dell'Edilizia ([Dpr 380/2001](#)) il quale prevede che Governo, Regioni ed autonomie locali concludano accordi in Conferenza Unificata per l'adozione di uno schema di **Regolamento edilizio tipo**, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti.

Il Regolamento edilizio tipo dovrà indicare i **requisiti prestazionali** degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico e dovrà essere adottato dai Comuni nei termini fissati dagli accordi.

Tra le 38 azioni di semplificazione previste dall'Agenda per la semplificazione, oltre a quelle relative all'edilizia, ci sono quelle per l'avvio e l'esercizio dell'attività di impresa, attraverso azioni quali l'affiancamento degli operatori nella gestione delle procedure complesse, la verifica dell'operatività degli sportelli unici per le attività produttive e delle procedure ambientali, il taglio dei tempi delle conferenze di servizi.