



Le novità del DECRETO SEMPLIFICAZIONI *Edilizia privata*

Webinar 21 settembre 2020

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Direzione Legislazione Mercato Privato

Decreto Legge **76/2020** convertito in Legge **120/2020**

Misure in materia edilizia ed urbanistica

Modifiche al Dpr 380/2001 / Proroga straordinaria titoli edilizi e convenzioni

Misure in materia di procedimento amministrativo

Modifiche alla Legge 241/90 e conferenza di servizi

Misure in materia di VIA e bonifiche

Modifiche al Dlgs 152/2006

DL in vigore dal 17 luglio 2020

le modifiche dal 15 settembre 2020 (Legge di conversione)



Le modifiche al Testo Unico Edilizia

Avv. Francesca Zaccagnini

Misure In Edilizia (Art 10)

Modifiche al TUE Edilizia



Demolizione e ricostruzione: nuova definizione della categoria della ristrutturazione edilizia e distanze



Manutenzione straordinaria: flessibilità nei cambi d'uso e possibilità di modificare i prospetti



Contributo straordinario: soppressa la possibilità di richiedere il contributo straordinario in casi di cambio di destinazione d'uso (conformi al piano)



Contributo di costruzione: possibilità per i Comuni di azzerare il contributo (riduzione ora fissata al 20%) per gli interventi di rigenerazione urbana



Permesso in deroga : per la ristrutturazione edilizia se c'è rigenerazione urbana o contenimento del suolo



Silenzio assenso PDC: attestazione entro 15 gg da parte dello sportello unico



Stato legittimo : definizione per la verifica della regolarità urbanistica



Tolleranze costruttive: estensione delle «tolleranze costruttive» (2% distacchi, distanze etcc) anche ad altri casi (es. irregolarità geometriche, modifiche alle finiture di minima entità).



Scia agibilità: possibilità di presentare la SCIA anche in assenza di opere. Per i requisiti si rimanda all'emanazione di un Decreto



Usi temporanei : edifici e aree per attivare processi di rigenerazione urbana

Demolizione e ricostruzione

Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lettera d) TUE)



➤ Ante modifica

- ❑ **Vincolo di rispetto del solo volume** (*salvo innovazioni adeguamento antisismico*)
- ❑ Previsione nell'ambito della ristrutturazione edilizia anche degli **interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti** purché si possa accertarne la preesistente consistenza
- ❑ **Stessa sagoma** dell'edificio preesistente, se vincolato ex D.Lgs. n. 42 del 2004 (paesaggistico o storico culturale)
- ❑ **Zone A (centri storici)** - Entro il **30 giugno 2014** i comuni dovevano individuare le aree nelle quali non è applicabile la SCIA per la demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma (art. 23bis comma 4 TUE)

➤ Post modifica

- ❑ Espressamente consentite modifiche **sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**
- ❑ **Confermata** l'inclusione degli interventi di **ripristino edifici crollati e demoliti**
- ❑ Ammesse innovazioni **adeguamento antisismico, accessibilità, installazione impianti tecnologici e efficientamento energetico**
- ❑ **Incrementi di volumetria «anche» per promuovere la rigenerazione urbana** (*previsti dal piano o dalla legge*)
- ❑ **Stessa sagoma prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche:**
 - per immobili sottoposti a tutela ex Dlgs 42/2004
 - **ricadenti in zona A o zone assimilabili, nei centri e nei nuclei storici consolidati e ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico**

Per le zone A «fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici»

Demolizione e ricostruzione

Distanze (art. 2bis, comma 1 ter, TUE)



□ Ante modifica

«In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.»

(Legge 55/2019 cd. Sblocca cantieri)



Corte Cost. 70/2020 – la ristrutturazione ricostruttiva è ammissibile solo se oltre al volume si rispetta area di sedime

□ Post modifica

Mantenimento della distanza preesistente:

- **“anche” nel caso in cui le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime** ai fini del rispetto delle distanze minime
- in caso di **incentivi volumetrici** (previsti da leggi o dallo strumento urbanistico) con **ampliamenti fuori sagoma e il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito.**

Limitazioni

Zone A (nei centri e nei nuclei storici consolidati e ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico) demolizione e ricostruzione tramite **piano di recupero e di riqualificazione particolareggiati**

- «fatti salvi le previsioni di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e pareri degli enti preposti alla tutela»

Manutenzione straordinaria e ristrutturazione

«pesante» (Art. 3, comma 1, lettera b) e 10, comma 1, lettera c))

Manutenzione straordinaria



Cambio di destinazione d'uso
purché “non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti implicanti incremento del carico urbanistico”.



Modifiche prospetti
“mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio o l'accesso allo stesso”

- conformi alla disciplina edilizia/urbanistica
- non pregiudichi il decoro architettonico
- l'immobile non sia soggetto a tutela D.lgs. 42/2004



SCIA (prima PDC come ristrutturazione edilizia «pesante»)

Ristrutturazione edilizia soggetta a PDC



No modifica prospetti
(fatti salvi gli immobili sottoposti a tutela)



Ristrutturazione pesante:
Insieme sistematico delle opere
+

- Modifica della volumetria
- Mutamenti zona A
- Sagoma, volume, prospetti edifici sottoposti a tutela Dlgs 42/2004

Contributo straordinario e riduzioni contributo costruzione (art. 16, comma 4, lettera d-ter- art. 17, comma 4bis)



- **Contributo straordinario: NO** per i **cambi di destinazione d'uso** (conformi al piano). Applicazione solo in caso di varianti urbanistiche o interventi in deroga agli strumenti urbanistici

- **Contributo costruzione:**
 - ✓ riduzione “in misura non inferiore al 20%” per agevolare gli interventi di ristrutturazione, recupero e riuso **rigenerazione urbana** e quelli di “**decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo**”;
 - ✓ riduzione «rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali”;
 - ✓ **soppressione** del limite di non applicazione della riduzione in caso di interventi “**interessati da una variante urbanistica, da un permesso in deroga o da cambio di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria**”;
 - ✓ possibilità per i **Comuni** di deliberare **ulteriori riduzioni** del contributo di costruzione **fino alla completa esenzione dallo stesso**

Permesso in deroga

(art. 14 TUE)



□ Ante modifica

2014 (Decreto Sblocca cantieri)



PDC in deroga per gli interventi di **ristrutturazione edilizia** anche alle **destinazioni d'uso**:

- **no** aumento della superficie coperta;
- attestazione **interesse pubblico** Consiglio Comunale

NO mutamenti d'uso per edifici e impianti *pubblici o di interesse pubblico*

□ Post modifica

2020 (Decreto Semplificazioni)



PDC in deroga:

- alle **destinazioni d'uso ammissibili** anche per **opere pubbliche/interesse pubblico**
- per gli interventi di **ristrutturazione edilizia**  **interesse pubblico** limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento

Attestazione silenzio assenso PDC

(art. 20, comma 8, TUE)



Attestazione SUE anche in via telematica **del decorso dei termini** del procedimento su richiesta entro **15 gg** :

- ☐ **assenza** di richieste di **integrazioni documentali** o istruttorie rimaste inavase
- ☐ **assenza** di **provvedimento di diniego**

Oppure

Nel stesso termine (15 gg) comunicazione che tali atti sono intervenuti

Stato legittimo

(comma 1 bis articolo 9 TUE)



❑ Definizione di stato legittimo

- Titolo edilizio originario + ultimo intervento + titoli successivi interventi parziali

❑ Edifici realizzati «epoca in cui il titolo non era obbligatorio» - Edifici di cui non sia «reperibile il titolo edilizio»

- informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti (es. riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza + titolo abilitativo ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

IN CASO DI NON REPERIBILITÀ DEVE SUSSISTERE

«UN PRINCIPIO DI PROVA DEL TITOLO ABILITATIVO RILASCIATO»

Tolleranze costruttive

(art. 34 bis TUE)



- Conferma della **Tolleranza del 2%** altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e «**ogni altro parametro**» : **NO** violazione edilizia
- **Tolleranze** anche per « *irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità , diversa collocazione di impianti e opere interne* » che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità (**NO** per immobili tutelati Dlgs 42/2004)

Dichiarazione delle tolleranze esecutive:

- nelle nuove istanze edilizie (*modulistica*)
- trasferimento o costituzione di diritti reali (*allegata agli atti*)

Scia agibilita' e requisiti igienico-sanitari

(art. 24 TUE e comma 2 del DL 76/2020)



- **SCIA agibilità anche in assenza di opere per immobili privi di agibilità**
non applicabilità immediata

*Definizione dei requisiti con Decreto entro il **14 ottobre 2020** (90 giorni entrata in vigore del DL 76/2020)*

- **Requisiti altezza minima e igienico-sanitari DM 5 luglio 1975** : non si applicano ad abitazioni realizzate prima dell'entrata in vigore del DM e ubicati nelle zone A e B (ed assimilabili)

norma immediatamente applicabile

Nelle more dell' approvazione del Decreto per la definizione dei requisiti igienico-sanitari (art. 20, comma 1bis del TUE)

Usi temporanei

(nuovo art. 23quater TUE)



ATTIVARE PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA, RIQUALIFICAZIONE DI AREE URBANE DEGRADATE, RECUPERO E VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI E SPAZI URBANI DISMESSI O IN VIA DI DISMISSIONE ECC..

Convenzione :

- ▣ **durata** dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di **proroga**;
- ▣ **modalità di utilizzo** temporaneo degli immobili e delle aree;
- ▣ i **costi**, gli **oneri** e le **tempistiche** per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
- ▣ le **garanzie** e le **penali** per eventuali inadempimenti degli obblighi convenzionali;

La stipula della convenzione **costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento**

*L'uso temporaneo **non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate***

Regioni: possono dettare **disposizioni di maggior dettaglio**, anche in ragione di specificità territoriali o di **esigenze contingenti a livello locale**.



Le proroghe

Proroga permessi di costruire e SCIA

Proroga straordinaria dei permessi di costruire e delle SCIA (art. 10, comma 4 DL 76/2020)

Previa comunicazione al Comune sono prorogati:

- **di 1 anno e di 3 anni i termini di inizio e fine lavori dei permessi di costruire** rilasciati o comunque formati **entro il 31 dicembre 2020**, purché non ancora scaduti al momento della comunicazione. Questi permessi avranno a disposizione 2 anni (1 + 1) per l'inizio dei lavori e/o 6 anni (3 + 3) per l'ultimazione delle opere;
- **di 3 anni il termine di efficacia (ultimazione lavori) delle SCIA presentate entro il 31 dicembre 2020 che saranno efficaci 6 anni (3+3).**

Proroga permessi di costruire e SCIA

Condizioni:

- **Presentazione al Comune** di una **comunicazione** con la quale il soggetto interessato espliciti la volontà di avvalersi della proroga prevista dall'art. 10, comma 4 del DL 76/2020, indicando se sia relativa all'inizio e/o l'ultimazione dei lavori;
- **i termini di inizio o fine lavori non devono essere già decorsi al momento della comunicazione al Comune;**
- **il permesso di costruire o la Scia non devono risultare in contrasto,** al momento della comunicazione di proroga, con nuove previsioni di strumenti urbanistici approvati o adottati.

La proroga della validità dei permessi di costruire si applica **anche a quelli che hanno già ottenuto dall'amministrazione comunale una proroga ordinaria per la fine lavori** (art. 15 comma 2 Dpr 380/2001)

Proroga convenzioni urbanistiche

Proroga straordinaria convenzioni urbanistiche e piani attuativi (art. 10, comma 4-bis DL 76/2020)

Sono prorogati **di 3 anni**:

- i termini relativi alla **validità delle convenzioni** di lottizzazione ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale (generalmente pari a 10 anni) **formatisi al 31 dicembre 2020**;
- i termini di **inizio e fine lavori** previsti nell'ambito di tali convenzioni o accordi similari;
- i termini dei relativi **piani attuativi** e di qualunque altro atto ad essi propedeutico.

Proroga convenzioni urbanistiche

La proroga si applica **anche alle convenzioni urbanistiche (ovvero agli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale) e ai relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga straordinaria triennale** prevista dall'art. 30, comma 3-bis del decreto legge 69/2013 (cd. decreto del fare), come convertito dalla legge 98/2013.