

Il Decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133

cosiddetto

Decreto Sblocca Italia

è stato convertito in

Legge n. 164 del 11.11.2014

17.11.2014

Il provvedimento contiene numerose disposizioni, tra loro differenti, che mirano a fare ripartire l'Italia.

Qui di seguito si segnalano alcune novità che riguardano l'edilizia.

1. Permesso di costruire: Efficacia temporale e decadenza [art. 17, c. 1, lett f) Legge 164/2014]

La proroga dei termini di validità del permesso di costruire (inizio o fine lavori) può essere concessa, in quattro casi particolari con provvedimento motivato:

1. Per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso
2. In considerazione della mole dell'opera da realizzare
3. Particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera
4. 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

2. Regolamento edilizio unico [art. 17-bis Legge 164/2014]

E' uno strumento similmente conformato in modello di schema tipo che indicherà i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, che dovrà essere adottato dai Comuni italiani.

3. Comunicazione inizio lavori [art. 17, c. 1, lett a) Legge 164/2014]

Gli interventi 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, possono essere realizzati tramite comunicazione di inizio lavori.

Unico vincolo: non deve essere modificata la volumetria complessiva dell'edificio e la sua destinazione d'uso.

4. SCIA [art. 17, c. 1, lett m) Legge 164/2014]

Si possono effettuare le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

5. Manutenzione ordinaria e straordinaria [art. 17, c. 1, lett a) Legge 164/2014]

Il frazionamento o l'accorpamento di unità di immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico rientrano ora nella manutenzione straordinaria.

Valgono, come per il punto 3, i vincoli invarianza della volumetria e della destinazione d'uso.

Con gli interventi di manutenzione ordinaria si possono anche effettuare interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria, di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW [art. 17, c. 1, lett c) Legge 164/2014]

6. Denuncia Inizio Attività [art. 17, c. 1, lett m) Legge 164/2014]

Tramite DIA si possono realizzare solo gli interventi alternativi al permesso di costruire.

La super DIA non va più distinta dalla DIA.

7. Deroga agli strumenti urbanistici [art. 17, c. 1, lett e) Legge 164/2014]

Il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (art. 14 del testo unico edilizia), viene consentito per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse,

mediante richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico.

Condizione vincolante perché questo possa avvenire è che il cambio di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione

8. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante [art. 17, c. 1, lett n) legge 164/2014]

Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra le seguenti:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

9. Permesso di costruire convenzionato [art. 17, c. 1, lett g) legge 164/2014]

Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, 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.

10. Interventi di conservazione [art. 17, c. 1, lett g) legge 164/2014]

Sono consentiti interventi da effettuare sugli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione, da individuare con lo strumento urbanistico. In tale ambito l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. In attesa dell'attuazione del piano, il proprietario può 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.

11. Sanzioni per inottemperanza alla demolizione [art. 17, c. 1, lett q-bis) legge 164/2014]

Per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, in caso di inottemperanza, è prevista una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.