

LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL DECRETO “DEL FARE”

D.L. 69/2013 convertito in Legge 98/2013

SCHEMA INFORMATIVA

Gennaio 2014

Il decreto legge n. 69/2013 (Decreto del fare), convertito in Legge 98/2013 pubblicato nella G.U. del 21.06.2013, ha apportato modifiche al testo unico edilizia ed introdotto alcune misure di semplificazione dell'attività edilizia.

Le novità di maggior interesse, che la scheda esamina sinteticamente, specificandone alcuni termini applicativi, riguardano i seguenti argomenti:

1. Definizione di “Ristrutturazione edilizia”
2. Dichiarazioni per Comunicazioni di Attività edilizia Libera
3. Procedimento di rilascio del permesso a costruire e delle varianti in corso d'opera
4. Agibilità
5. Termini dei titoli edilizi
6. Termini dell'autorizzazione paesaggistica

Tali modifiche, per espressa previsione del D.L., si devono considerare entrate in vigore a partire dalla data di entrata in vigore della Legge di conversione, cioè il 20 Agosto 2013.

1. Definizione di “Ristrutturazione edilizia”

La L. 98/13 ha modificato la definizione di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1 lettera d. del DPR 380/01), eliminando il vincolo di parità di sagoma in caso di ricostruzione a seguito di demolizione, ed inserendo anche la fattispecie di ricostruzione di edifici crollati o demoliti.

La nuova definizione prevale sulle disposizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi per espressa previsione di Legge e pertanto la stessa deve essere presa a riferimento.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione a parità di volume ma non di sagoma restano comunque soggetti:

- a. alla verifica di ammissibilità rispetto al limite di intervento ammesso dal vigente strumento urbanistico, con riferimento alla consistenza effettiva dell'intervento medesimo, per cui è ammessa esclusivamente laddove sia consentita la Ristrutturazione edilizia senza alcuna limitazione, ovvero la Ristrutturazione urbanistica;
- b. alla verifica di parità delle volumetrie, con le modalità di calcolo individuate all'art. 198 comma 9 del Regolamento Edilizio;
- c. alle verifiche di conformità (distanze, parcheggi pertinenziali, alberature) ed alla corresponsione del contributo di costruzione prescritti in relazione alla effettiva consistenza dell'intervento, ancorché permanga, nei testi, il riferimento alla “sostituzione edilizia”, indipendentemente dalla nuova classificazione dello stesso;
- d. al rilascio del Permesso di costruire, come da Legge Regionale nr. 1/05, che pur denominando l'intervento di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma quale “sostituzione edilizia”, lo assoggetta a Permesso di costruire (art. 78, comma 1 lett. h), in attuazione del disposto del DPR 380/01, art. 10, commi 2 e 3.

NOTA BENE

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione il rispetto della sagoma resta dovuto, nei casi di:

- ricostruzione di edifici crollati (purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza)
- immobili sottoposti a vincoli ex D.lgs 42/04. Per vincoli devono intendersi sia quelli di bene monumentale che quello di bene paesaggistico

2. Dichiarazioni per Comunicazioni di Attività edilizia Libera

La L. 98/13 (art. 30, c1, lett. b) ha eliminato l'obbligo, per il professionista asseverante interventi di edilizia libera, della dichiarazione di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa.

3. Procedimento di rilascio del permesso a costruire e delle varianti in corso d'opera

La L. 98/13 (art. 30, comma 1, lett. d) conferma il meccanismo del silenzio assenso in caso di mancata assunzione del provvedimento finale nei termini assegnati dall'art. 20 del DPR 380/01 , con la sola esclusione degli immobili soggetti a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

4. Agibilità

La L. 98/13 (art. 30, comma 1, lett. g) ha introdotto la tipologia di “agibilità parziale”, nei casi di seguito riportati in estratto.

NOTA BENE - *Fattispecie assoggettabili ad agibilità parziale*

- singoli edifici o 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;
- singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali 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.

5. Termini dei titoli edilizi

La Legge 98/2013 (art. 30, comma 3) ha introdotto un meccanismo di proroga, dietro semplice comunicazione sia per i titoli edilizi che per le autorizzazioni paesaggistiche stabilito in:

- due anni, per l'inizio e la fine lavori dei titoli edilizi
- tre anni per il termine di scadenza delle autorizzazioni paesaggistiche

La proroga ex art. 30 c.3 L. 98/13 dietro semplice comunicazione, può applicarsi a condizione che i titoli:

- a. siano stati rilasciati o si siano formati prima dell'entrata in vigore della norma (21 agosto 2013)
- b. siano ancora in corso di validità
- c. non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati od adottati

La Legge 98/2013 (art. 30, comma 3 bis) ha introdotto anche un meccanismo di proroga delle convenzioni e dei relativi titoli edilizi. In particolare:

- le convenzioni o gli accordi similari sono prorogati di tre anni;
- allo stesso modo sono prorogati di tre anni l'inizio e la fine dei lavori, e quindi i relativi titoli edilizi rilasciati per eseguire le opere (esecuzione intervento e opere di urbanizzazione) previste in convenzione.

La norma è applicabile alle convenzioni ed agli accordi stipulati fino al 31/12/2013.

6. Termini dell'autorizzazione paesaggistica

La Legge 98/2013 oltre a disporre la proroga di validità prevista dal comma 3 dell'art. 30, all'art. 39 del decreto, modificando in più punti l'art. 146 del Dlgs 42/2004, stabilisce (art.146 comma 4) che qualora i lavori siano iniziati nei cinque anni dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, la stessa si considera efficace per tutta la durata degli stessi.