



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO
DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA

Torino, 31/12/2013

Prot.n...7708... del...31/12/2013..

Cat...6.30.6.6.

(da citare nella risposta)

O. d. S. n. 11 / 2013

Oggetto: Decreto Legge del 21 giugno 2013, n. 69 c.d. “Decreto del Fare”, convertito con Legge 9 agosto 2013, n. 98 – Indicazioni operative.

Il Decreto Legge n. 69 del 2013, convertito con la legge 9 agosto 2013, n. 98, contiene numerose misure di semplificazione che, nelle intenzioni del legislatore, dovrebbero contribuire a recuperare lo svantaggio competitivo dell'Italia rispetto ad altre nazioni e a liberare risorse per la crescita e lo sviluppo del paese.

Le misure di semplificazione introdotte con l'articolo 30, riguardanti il D.P.R n. 380/2001, hanno l'obiettivo di contribuire ad agevolare la ripresa in campo edilizio, settore fortemente colpito dalla crisi economica ed interessano:

- 1) Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati;
- 2) Ristrutturazione edilizia;
- 3) Abolizione della dichiarazione del tecnico abilitato nelle C.I.L.;
- 4) Proroga dei termini di inizio e ultimazione dei lavori;
- 5) Eliminazione del silenzio-assenso nei procedimenti di rilascio del permesso di costruire nel caso di vincoli ambientali, culturali e paesaggistici;
- 6) Certificato di agibilità parziale;
- 7) Attestazione di agibilità;
- 8) Semplificazioni in caso di S.C.I.A. e di edilizia libera, quando sono necessarie altre autorizzazioni.

In dettaglio:

Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati.

E' stato introdotto un nuovo articolo (2 bis) al D.P.R 380/2001. La norma stabilisce espressamente che, ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e 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 comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.

In altri termini, le Regioni possono prevedere, nell'ambito di strumenti urbanistici nuovi o interamente revisionati, la possibilità di limiti diversi (e quindi anche minori) rispetto a quelli stabili nel D.M. 1444/1968.

In attesa che la Regione Piemonte eventualmente legiferi in materia, pare opportuno ricordare che l'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 fissa i "limiti di distanza tra i fabbricati". In particolare per quanto riguarda la distanza minima assoluta tra pareti finestrate, per consolidata giurisprudenza, questa è ritenuta inderogabile, non solo dai regolamenti o N.T.A. locali, ma anche in base a pattuizioni private che sono da considerarsi nulle.

Ristrutturazione edilizia.

La norma è intervenuta sulla definizione di "ristrutturazione edilizia" riportata all'art. 3, comma 1 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001, che ora comprende anche:

- gli interventi di demolizione e di ricostruzione senza l'obbligo di rispettare la sagoma dell'edificio precedente;
- gli interventi riguardanti il ripristino di edifici o parti di edifici crollati o demoliti.

Per gli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 la ristrutturazione previa demolizione e ricostruzione e il ripristino di edifici crollati o demoliti resta l'obbligo di rispetto della sagoma. Il nuovo articolo 23 bis del D.P.R. n. 380/2001 prevede, inoltre, che gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche se alterano la sagoma degli edifici, possano essere effettuati mediante SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), come di seguito meglio precisato.

Nelle zone omogenee A, di cui al D.M. 1444/1968, per gli interventi di demolizione e ricostruzione comportanti modifiche alla sagoma o alle varianti ai permessi di costruire con modifiche alla sagoma:

- 1) i Comuni dovranno individuare, con deliberazione consiliare da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali la SCIA non è applicabile;
- 2) nelle altre aree, sempre nell'ambito del centro storico, i lavori potranno avere inizio solo dopo 30 giorni dal deposito della SCIA.

In considerazione dell'abrogazione del termine "sagoma" dalla precedente definizione dell'art. 10 c. 1 lettera c), anche ai fini dell'onerosità dell'interventi occorre, pertanto, distinguere ora tra interventi di ristrutturazione edilizia cd. "pesante", soggetti a permesso di costruire o D.I.A. alternativa al permesso, e gli interventi di ristrutturazione cd. "leggera", soggetti a S.C.I.A..

Gli interventi di ristrutturazione edilizia cd. "pesante" sono quelli previsti dal citato punto c) ossia quelli che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici o mutamenti della destinazione d'uso nelle zone omogenee A, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia cd. "leggera" comprendono, invece, i residuali interventi di ristrutturazione.

Le innovazioni normative introdotte dalla Legge 98/2013 presentano alcuni problemi interpretativi quali, ad esempio, l'esatta qualificazione degli interventi, considerato che la modifica della sagoma comporta generalmente anche la modifica dei prospetti, mentre la nuova lett. c) del comma 1 dell'art. 10 del T.U.E. continua a mantenere il riferimento espresso e distinto ai prospetti come elemento la cui modifica dà luogo alla ristrutturazione edilizia "pesante", soggetta al regime del permesso o della D.I.A. alternativa al permesso.

Altra questione riguarda l'onerosità o meno degli interventi di ristrutturazione edilizia "leggera".

Per tali motivi è stata inviata richiesta di parere al Ministero per la Pubblica Amministrazione e la semplificazione.

Al momento è possibile tuttavia precisare quanto segue:

- 1) Le definizioni di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, prevalgono sulle disposizioni contenute nelle NUEA del P.R.G. vigente come anche confermato dalla vigente L.R. 56/77 ad esclusione di quanto previsto negli allegati che costituiscono disposizioni specifiche e prevalenti (Allegati A e B delle N.U.E.A.);
- 2) Nelle zone sottoposte a classificazione idrogeomorfologica della variante 100 al P.R.G. del territorio collinare, in cui è ammessa la ristrutturazione come da ordine di servizio n. 2/2008, sono applicabili anche le disposizioni di carattere generale di cui al primo comma della definizione di ristrutturazione edilizia (art. 4 lett. d) delle NUEA del P.R.G.); l'intervento riguardante "... il ripristino o la sostituzione di **alcuni** elementi costitutivi dell'edificio ..." deve prevedere la conservazione di almeno 2/3 della S.L.P. complessiva dell'organismo edilizio originario (limite assunto in analogia a quanto indicato nell'intervento di cui alla lettera d 1) con riferimento al medesimo termine "alcuni");
- 3) Nelle more di un quadro normativo più chiaro, le ristrutturazioni con modifiche di sagoma, che comportano anche modifiche di prospetti esterni sono da considerare sottoposti a Permesso di Costruire o D.I.A. in alternativa e, pertanto, assoggettati a contributo di costruzione, se dovuto.

Abolizione della dichiarazione del tecnico abilitato nelle C.I.L.

Con la cancellazione di alcune parti dell'art. 6, comma 4, del D.P.R. 380/2001, è stata eliminata, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e di modifiche interne, l'obbligo per il tecnico abilitato di dichiarare, nella relazione tecnica accompagnatoria della CIL (comunicazione di inizio lavori), di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa c/o con il committente.

Proroga dei termini di inizio e ultimazione dei lavori.

Va premesso che, relativamente al permesso di costruire, l'art. 15 del D.P.R. 380/2001 fissa:

- in un anno (dal rilascio del titolo) l'inizio dei lavori;
- in tre anni (dall'inizio dei lavori) il completamento delle opere.

Le norme introdotte dal DL 69/2013, come misure eccezionali e temporanee, sono volte, essenzialmente, a differire la decadenza dei titoli abilitativi.

I termini possono essere prorogati di due anni, a condizione che:

- a) il titolo abilitativo sia stato rilasciato o si sia formato prima del 21 agosto 2013 (data di entrata in vigore della legge di conversione);
- b) l'interessato dia al Comune comunicazione della proroga prima della scadenza dei termini sopra indicati;
- c) i titoli abilitativi non devono essere in contrasto (al momento del deposito della comunicazione) con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati;
- d) la Regione non abbia adottato una diversa disciplina in ordine alla proroga.

La norma, quindi, prevede che la proroga venga attivata solo su richiesta del soggetto interessato ma senza necessità di valutare le condizioni e i presupposti stabiliti dall'art. 15 del Testo unico dell'edilizia.

Tale proroga si applica altresì alle S.C.I.A. e D.I.A., con le stesse modalità e limiti.

E' stato predisposto apposito modulo pubblicato sul sito www.comune.torino.it/sportelloedilizio che verrà protocollato con registro 19 con riferimento al punto c) è, quindi, indispensabile referto di verifica con successiva comunicazione agli interessati.

Eliminazione del silenzio-assenso nei procedimenti di rilascio del permesso di costruire nel caso di vincoli ambientali, culturali e paesaggistici.

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire, disciplinato dall'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 è stato modificato (commi 8 e 9) per quanto riguarda la fase finale del procedimento stesso, ma unicamente in relazione agli interventi su immobili sottoposti a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

Resta prevista la formazione del silenzio-assenso sulla domanda di permesso di costruire qualora decorra inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ma unicamente se l'intervento è relativo ad immobili non vincolati.

Nel caso di immobile sottoposto a vincolo (ambientale, paesaggistico o culturale), il procedimento deve, quindi, concludersi con un provvedimento espresso, così come stabilisce l'art. 2, c. 1 L. 241/90, senza possibilità che si formi il silenzio-assenso.

Il termine, per il rilascio del provvedimento espresso, decorre dal rilascio dell'atto di assenso da parte dell'Autorità preposta al vincolo ed è di 30 giorni (se positivo) e di 40 giorni (se negativo) con obbligo di preavviso di diniego da parte del R.d.P. entro 5 gg. dal ricevimento del parere negativo dell'atto di assenso da parte dell'Ente sovraordinato.

Certificato di agibilità parziale.

La legge ha introdotto il comma 4 bis all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, consentendo la richiesta e, quindi, il rilascio del certificato di agibilità parziale, relativamente a:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonome, qualora:
- siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio;
 - siano state completate le parti strutturali connesse;
 - siano stati collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.
- b) Singole unità immobiliari, qualora:
- siano state completate e collaudate le opere strutturali connesse;
 - siano certificati gli impianti;
 - siano completate le parti comuni;
 - siano completate le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Occorre osservare che molte amministrazioni comunali, compreso il Comune di Torino, in via interpretativa e di prassi, hanno già applicato quanto previsto dalla norma variata e cioè il rilascio di agibilità parziale. A tal fine è stato adeguato il relativo modulo.

Attestazione di agibilità.

La legge ha introdotto il comma 5 bis all'art. 25 del D.P.R. 380/2001 che prevede una procedura alternativa, rispetto a quella prevista dai commi 1 – 5 dell'art. 25, al rilascio del certificato di agibilità. In alternativa alla richiesta di Certificati di Agibilità, l'interessato può ora presentare allo Sportello unico una dichiarazione resa dal direttore lavori o, qualora non nominato, di altro tecnico abilitato attestante la conformità dell'opera al progetto presentato e la presenza delle condizioni di agibilità corredata dalla richiesta di accatastamento dell'edificio (che lo Sportello unico provvede a trasmettere al catasto) e da una dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente, oltre alla documentazione di cui al comma 3, lettere *a)*, *b)* e *d)* del medesimo articolo 25 e quella di cui all'articolo 5, comma 3, lettera *a)* del Testo unico dell'edilizia.

Il nuovo comma 5 ter demanda alle leggi regionali la disciplina relativa alle modalità attuative delle disposizioni di cui al comma 5 bis e all'effettuazione dei controlli. In attesa di tali norme, le disposizioni si intendono comunque applicabili e, pertanto, è stato predisposto apposito modulo.

Semplificazioni in caso di S.C.I.A. e di edilizia libera, quando sono necessarie altre autorizzazioni.

Sono state introdotte nel T.U. dell'edilizia modifiche all'articolo 23 bis in materia di autorizzazioni preliminari alla SCIA e alla comunicazione di inizio lavori.

Il soggetto interessato potrà, prima di presentare la comunicazione di inizio lavori o la segnalazione certificata di inizio attività ovvero contestualmente alla presentazione della domanda, richiedere allo Sportello unico per l'edilizia di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso necessari per l'intervento edilizio.

A seguito della richiesta, lo Sportello unico ha l'obbligo di comunicare tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Questo deve avvenire entro il termine di 120 giorni per Torino.

Trascorso il predetto termine lo Sportello unico deve convocare una apposita conferenza di servizi come previsto dall'art. 20, comma 3, del Testo Unico per l'edilizia.



Le ulteriori misure di semplificazione, introdotte dalla legge n. 98/2013, riguardanti, in qualche modo, l'edilizia privata sono:

- 1) Semplificazioni in materia di DURC;
- 2) Disposizioni in materia di beni culturali;
- 3) Disposizioni in materia ambientale – terre e rocce da scavo;
- 4) Disposizioni in materia di prevenzione incendi.

In particolare:

Semplificazione in materia di DURC.

L'articolo 31 della legge n. 98/2013 ha apportato una serie di modifiche alla disciplina del DURC, con particolare riferimento ai contratti pubblici.

Per quanto riguarda i lavori privati in edilizia, si evidenzia come la validità del DURC sia passata da 90 a 120 giorni e che non sussiste l'obbligo della richiesta del documento unico di regolarità contributiva agli istituti o agli enti abilitati al rilascio nel caso di lavori realizzati in economia direttamente dal proprietario dell'immobile.

Disposizioni in materia di beni culturali.

L'articolo 39 della legge n. 98/2013 ha introdotto variazioni al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Ulteriori modifiche sono state inserite con la legge 7 ottobre 2013, n.112. In particolare:

- L'ultimo periodo del comma 4 dell'art. 146 del decreto legislativo n. 42/2004 è stato sostituito dal seguente: *“I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo”*.
- All'articolo 30, comma 3, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge n.98/2013 è stato aggiunto il seguente periodo: *E' altresì prorogato di tre anni il termine delle autorizzazioni paesaggistiche in corso di efficacia alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.”*

In altri termini, al fine di consentire la conclusione dei lavori, l'autorizzazione paesaggistica ha efficacia estesa entro l'anno successivo la scadenza del quinquennio di validità della autorizzazione paesaggistica, ma solo nel caso che le opere siano state iniziate nel quinquennio stesso.

Nel caso di autorizzazioni paesaggistiche in corso di efficacia alla data del 9 ottobre 2013 il termine è prorogato di tre anni.

Per altre indicazioni, si rimanda all'ordine di servizio n.5/2013 del 26 giugno 2013.

Disposizioni in materia ambientale - terre e rocce da scavo.

Gli articoli 41 e 41 bis della legge n. 98/2013 sono finalizzati a semplificare ed accelerare le procedure in materia di ambiente.

Per quanto attiene l'Edilizia Privata, ha particolare rilevanza la parte riguardante l'utilizzo delle terre e rocce da scavo presso il medesimo sito di produzione ai sensi dell'art. 185 del D.Lgs. 152/06 ovvero da impiegare presso terzi siti, secondo gli articoli 184 bis del D.Lgs. 152/06 e 41, 41 bis della legge n. 98/2013, con competenza A.R.P.A., in questo caso, per la presentazione della documentazione prevista dalle norme vigenti in materia.

L'iter istruttorio delle pratiche edilizie, non risulta variato e restano valide le precedenti procedure di trasmissione della documentazione all'ufficio gestione terre e rocce da scavo presso la Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro – Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali.

La modulistica è stata aggiornata per i Permessi di Costruire ed in corso di modifica per S.C.I.A. e D.I.A. presentate tramite portale MUDE Piemonte. (verificare modelli)

Disposizioni in materia di prevenzione incendi.

Gli enti e i privati di cui all'art. 11 c. 4 del D.P.R. n. 151/2011 *responsabili delle nuove attività introdotte all'Allegato I già esistenti*, sono esentati dalla presentazione dell'istanza preliminare di cui all'art. 3 del citato decreto (*Valutazione dei progetti*) qualora già in possesso di atti abilitativi riguardanti anche la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio, rilasciati dalle competenti autorità (articolo 38 comma 1 della legge 98/2013).

Il comma 2 dell'art. 38: "Fermo restando quanto previsto al comma 1, i soggetti di cui al medesimo comma presentano l'istanza preliminare di cui all'art. 3 (*valutazione dei progetti*) e l'istanza di cui all'art. 4 (*Controlli di prevenzione incendi*) D.P.R. 151/2011 entro tre anni dalla data di entrata in vigore dello stesso".

F.to Il Dirigente
Servizio Permessi di Costruire
Arch. Claudio Dimetri

F.to Il Direttore
Arch Mauro Cortese

(l'originale cartaceo è archiviato presso l'ente emittente)