

# STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo - Italia  
C.F. e P.IVA 01426600514

## AVV. GIAMPIERO PINO

Revisore Contabile  
Socio AGI - Avvocati Giuslavoristi Italiani  
e-mail: giampiero.pino@studiolegalepino.it  
pec: avvgiampieropino@cnfpec.it

## AVV. PAOLO ROMAGNOLI

e-mail: paolo.romagnoli@studiolegalepino.it  
pec: avvromagnolipaolo@cnfpec.it

## AVV. NELLINA PITTO

e-mail: nellina.pitto@studiolegalepino.it  
pec: avvnellinapitto@cnfpec.it

## CONS.LAV. ALESSANDRA SCORTECCI

Responsabile Qualita'  
e-mail: alessandra.scortecci@studiolegalepino.it  
pec: alessandra.scortecci.consulentilavoro@postecert.it

## AVV. ELEONORA LEPRI

e-mail: eleonora.lepri@studiolegalepino.it  
pec: avveleonoralepri@cnfpec.it

## AVV. NICCOLO' PINO

e-mail: niccolo.pino@studiolegalepino.it  
pec: niccolopino@puntopec.it

## DOTT.SSA CHIARA CAPPELLETTI

e-mail: chiara.cappelletti@studiolegalepino.it

## DOTT. ALESSIO PASQUETTI

e-mail: alessio.pasquetti@studiolegalepino.it

## DOTT. MARCO TEONI

e-mail: marco.teoni@studiolegalepino.it

Arezzo, 23.9.2014

## OGGETTO: D.L. "SBLOCCA ITALIA": NOVITA' PER L'EDILIZIA

E' recentemente entrato in vigore il D.L. n. 133 del 12.09.2014, denominato "Decreto Sblocca Italia", che introduce alcune rilevanti novità in materia di edilizia.

Sono stati modificati numerosi articoli del Testo Unico ( D.P.R. n.380/2001) tra i quali, a titolo esemplificativo, segnaliamo i seguenti.

All'art.3 del Testo Unico (definizione degli interventi edilizi) è stato modificato il concetto di manutenzione straordinaria ed aggiunto il seguente periodo: <<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>>.

Tale nuova previsione estende l'ambito di tale tipologia di intervento ricomprendendovi anche le opere e le modifiche interne che comportano l'alterazione delle superfici delle singole unità immobiliari. La volumetria complessiva e la destinazione d'uso dell'edificio devono però rimanere immutate. Pertanto, con tali limitazioni, tutte le modifiche interne, anche quelle comportanti il frazionamento o l'accorpamento di più unità, e/o un aumento del carico urbanistico, sono oggi riconducibili alla categoria della manutenzione straordinaria. Tali modifiche possono riguardare anche parti strutturali.

All'art.6 del T.U. (attività edilizia libera) si precisa che gli interventi di manutenzione straordinaria saranno assentibili mediante la comunicazione di inizio lavori, asseverata, purchè <<non vi sia interessamento delle parti strutturali dell'edificio>>. Tale condizione dovrà essere attestata dal professionista abilitato.

# STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Sempre all'art.3 del Testo Unico è stata introdotta una nuova previsione secondo la quale per tutti gli interventi che richiedono la comunicazione di inizio dei lavori, asseverata, o meno, la presentazione della relativa pratica in Comune è valida anche ai fini dell'aggiornamento catastale. Il Comune dovrà quindi tempestivamente inoltrare la pratica al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate che provvederà ad aggiornare gli atti.

All'art.10 del T.U. (interventi subordinati a permesso) si stabilisce che rimangono soggetti al permesso a costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano <<modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti>>.

All'art.14 del T.U. vengono estese le ipotesi di permesso a costruire in deroga. Viene stabilito che per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso a costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa delibera del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico.

All'art.22 del T.U. ( denuncia inizio attività) si sostituisce finalmente la parola "D.I.A." con "S.C.I.A." e si stabilisce che saranno realizzabili con la "S.C.I.A." le varianti ai permessi a costruire che non configurano variazioni essenziali, previa acquisizione di eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, ambientali ecc.

E' stato introdotto l'art.23 ter al T.U. che definisce il mutamento della destinazione d'uso rilevante e prevede che <<salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito>>.

Si segnala, infine, il nuovo art.28 bis del T.U. che disciplina il permesso a costruire convenzionato.

A disposizione per ulteriori chiarimenti. Cordiali saluti.

Avv. Nellina Pitto

Avv. Giampiero Pino