

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo - Italia

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

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

Arezzo, 24.07.2020

AI SIGNORI CLIENTI AI SIGNORI PROFESSIONISTI LORO SEDI

OGGETTO: D.L. SEMPLIFICAZIONI N.76/2020 - LE NOVITA' PER IL SETTORE EDILIZIA

Con il D.L. n.76 del 16 luglio 2020 c.d. "Decreto Semplificazioni" sono state introdotte rilevanti novità in materia edilizia.

In particolare l'art.10 di detto Decreto ha apportato numerose modifiche al Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. 380/2001) nell'intento dichiarato di semplificare ed accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese. Tra le più importanti si segnalano:

Deroghe ai limiti di distanza tra fabbricati.

Si sostituisce l'art.2 bis del Testo Unico e si prevede che in ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti.

Modifiche alle categorie edilizie: manutenzione straordinaria e ristrutturazione

Si estende l'ambito della manutenzione straordinaria in quanto adesso è possibile, a differenza della precedente previsione, la modifica delle destinazioni d'uso, purché non siano previsti mutamenti urbanisticamente rilevanti, implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito della manutenzione rientrano anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio, ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico e non abbiano ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Si amplia anche il concetto di ristrutturazione edilizia all'interno del quale sono ricompresi gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere, ma nei soli casi previsti dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria. Costituiscono inoltre ristrutturazione gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Con riferimento agli immobili soggetti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e per quelli ubicati nelle zone A, per poter rimanere nell'ambito della ristrutturazione dovranno essere mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e non saranno previsti incrementi volumetrici.

Attività edilizia libera

Si dilata anche l'ambito della attività edilizia libera che comprende, oltre alle opere dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, anche quelle stagionali. Tali opere devono però essere destinate alla immediata rimozione al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 180 giorni, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale.

Documentazione attestante lo stato legittimo degli immobili

Viene chiarito che lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili più risalenti nel tempo, ad epoca in cui non era necessario acquisire il titolo abilitativo, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio o altro atto pubblico o privato di cui sia dimostrata la provenienza.

Interventi sottoposti a permesso a costruire

Viene modificato l'art.10 del T.U. Edilizia stabilendo che gli interventi di ristrutturazione edilizia siano sottoposti a permesso a costruire se portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zona A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché, in ordine agli immobili sottoposti a tutela ex D.lgs 42/2004, comportino modificazione della sagoma o della volumetria complessiva o dei prospetti.

Riduzioni del contributo di costruzione

Per agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto nella misura non inferiore al 20 % rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni di detto contributo, fino alla completa esenzione dallo stesso.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Attestazione circa il silenzio - assenso

All'art.20 del T.U. Edilizia si specifica che, fermi restando gli effetti prodotti dal silenzio, lo Sportello Unico rilascia anche in via telematica, entro 15 giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in presenza di tre condizioni, cioè in assenza di richieste di integrazione documentale, o di istruttorie inevase, o di provvedimenti di diniego. Altrimenti comunica, nello stesso termine, che tali atti sono intervenuti. Tale attestazione mira ad eliminare le incertezze circa lo stato dei procedimenti in caso di inerzia e/o ritardo della P.A.

Scia

Si estende la segnalazione certificata, in assenza di lavori, anche agli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentino i requisiti definiti con decreto del Ministero delle infrastrutture, di concerto con il Ministero della salute, quello per i beni culturali e con il Ministero per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa con la Conferenza unificata, entro 90 giorni.

Tolleranze costruttive

Si introduce una nuova disposizione secondo la quale il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo. Fuori da questi casi, con riferimento ai soli immobili non sottoposti a tutela ex D.lgs 42/2004, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione degli impianti e delle opere interne, eseguite durante i lavori, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. Le tolleranze esecutive di cui sopra, realizzate nel corso di precedenti interventi, non costituiscono violazioni edilizie e sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini della attestazione dello stato legittimo dell'immobile, nella modulistica relativa a nuove istanze, ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Restiamo a Vostra disposizione anche per l'illustrazione di ulteriori novità in materia.

Cordiali saluti.

Avv. Nellina Pitto

Avv. Giampiero Pino