

Testo unico in edilizia: Le modifiche introdotte dalla legge di conversione del decreto-legge “Del fare”



20/08/2013 - Dovrebbe essere pubblicata sulla Gazzetta ufficiale di oggi la legge 9 agosto 2013, n. 96 di conversione del decreto-legge 21 giugno n. 69 (cosiddetto “Del Fare”), approvata definitivamente dalla Camera dei deputati il 9 agosto scorso, ma possiamo già evidenziare come con il testo definitivo dello stesso siano stati **modificati gli articoli 3, 6, 10, 20, 22 e siano stati inseriti i nuovi articoli 2-bis e 23-bis** rubricati rispettivamente “**Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati**” e “**Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell’inizio dei lavori**” del D.P.R. n. 380/2001 recante “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”

Con l’inserimento del nuovo **articolo 2-bis** è stata introdotta una modifica in materia di **limiti di distanza tra fabbricati** e la nuova disposizione dà la possibilità alle Regioni e alle Province autonome di Trento e di Bolzano, di prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al dm n. 1444/1968 che, all’articolo 9, fissa i limiti di distanza tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee, pur nel rispetto della 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 potranno, poi, 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.

Il nuovo **articolo 23-bis** rubricato “**Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell’inizio dei lavori**” in cui viene stabilito che nei casi in cui si applica la disciplina della SCIA, prima della presentazione della segnalazione, l’interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all’acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l’intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione.

Tutte le modifiche introdotte nel D.P.R. n. 380/2001 sono contenute nell’articolo 30 del Decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (cosiddetto “Del Fare”) nel testo convertito dalla legge 9 agosto 2013, n. 96, in attesa di pubblicazione nella gazzetta ufficiale.

In particolare sono state introdotte modifiche alle norme in tema di:

- demolizione e ricostruzione o varianti con modifica della sagoma;
- proroga validità termini inizio e fine lavori;
- agibilità parziale,
- sono state inserite norme relative alla:
- proroga dei termini delle convenzioni urbanistiche;
- distanza tra le costruzioni e il DM 1444/68,
- e, per ultimo, sono rimaste invariate le disposizioni relative a:
- attività edilizia libera;
- estensione sportello unico CIL e SCIA;
- modifiche al procedimento del permesso di costruire in presenza di immobili soggetti a vincolo.

Ricordiamo, per ultimo, che sono state confermate le seguenti previsioni:

- viene eliminato il vincolo della sagoma come prescrizione necessaria ai fini dell'inquadramento degli interventi di demolizione e ricostruzione nella categoria edilizia della ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d);
- si prevede che nell'ambito della categoria della ristrutturazione edilizia rientrino anche gli interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti, purché si possa accertarne la preesistente consistenza;
- salvo alcuni casi, gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché le varianti minori ai permessi di costruire in caso di modifica della sagoma non saranno soggette a permesso di costruire o Dia in alternativa ma a SCIA.
- con la precisazione che le suddette disposizioni non si applicano agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Dlgs 42/2004 per i quali gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati e demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma.

A cura di Gabriele Bivona

[Riproduzione riservata]