

Sblocca Cantieri: professionisti dell'edilizia, cosa cambia?

Lo Sblocca Cantieri porta importanti modifiche in termini di semplificazione per gli interventi strutturali in zone sismiche e di norme per la rigenerazione urbana, distanze tra gli edifici comprese

Di [Andrea Barocci](#) - 30 aprile 2019

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il Decreto Sblocca Cantieri (DL 32 del 18 aprile 2019, [pubblicato in Gazzetta settimana scorsa](#)), introduce alcune importanti innovazioni non solo per i contratti pubblici ([clicca qui per le modifiche al Codice degli Appalti](#)) e per le zone colpite dai recenti terremoti, ma anche per l'edilizia privata attraverso l'articolo 3 (Disposizioni in materia di semplificazione della disciplina degli interventi strutturali in zone sismiche) e l'articolo 5 (Norme in materia di rigenerazione urbana), che prevede novità anche sulle distanze tra edifici.

Vediamo nello specifico di cosa si tratta.

Sblocca Cantieri: novità sugli interventi in zona sismica

Le modifiche al Testo unico dell'edilizia

L'articolo 3 dello "Sblocca Cantieri" va a incidere direttamente sul D.P.R.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia – TUE) in maniera molto importante.

Il TUE vale per tutte le strutture

In primis integra una carenza che ci portiamo dietro dalla L. 1086/71 riguardante i materiali e i sistemi costruttivi, che il DM 17 gennaio 2018 (NTC) per il suo rango normativo inferiore non poteva risolvere; in sostanza le procedure di cui all'articolo 65 del TUE si applicano a tutte le strutture, non solo a quelle in c.a. o metalliche. Sembra una banalità, ma ancora vi erano grosse zone d'ombra al riguardo.

Meno carta da presentare

Vi è poi uno snellimento nella mole di carta da presentare, in quanto sarà sufficiente (a carico del costruttore, come in precedenza) una sola copia del progetto e della relazione da presentare allo sportello unico competente; quest'ultimo a sua volta dovrà rilasciare esclusivamente l'attestazione dell'avvenuto deposito che sarà a questo punto l'unico documento da conservare in cantiere (ai sensi dell'art. 66 TUE). Parimenti, dovrà essere presentata una sola copia della documentazione di fine lavori a carico del Direttore dei Lavori.

Nota importante

Il comma 6 del TUE prima recitava "a strutture ultimate" intendendo "una volta ultimate tutte le opere contenute nella denuncia di cui all'art 65"; ora vi è un più generico "ultimate le parti della costruzione che incidono sulla stabilità della stessa", lasciando forse spazio a interpretazioni...

Interventi in zona sismica

Per quanto riguarda i progetti di costruzioni in zone sismiche di cui all'art 93 del TUE, sono cambiati i commi 3 e 4 che finalmente citano direttamente le NTC, mentre il comma 5 va a chiarire che la documentazione necessaria alla richiesta è da intendersi già completa della denuncia dei lavori di cui all'art 65 (visto prima).

La parte più interessante è tutta racchiusa nell'introduzione del nuovo articolo 94-bis nel TUE "Disciplina degli interventi strutturali in zone sismiche" che vale la pena riportare per intero:

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui a capi I, II e IV della parte seconda del presente testo unico, sono considerati, nel rispetto di quanto previsto agli articoli 52 e 83:

a) interventi "rilevanti" nei riguardi della pubblica incolumità:

1) gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico di costruzioni esistenti nelle località sismiche ad alta sismicità (Zona 1 e Zona 2);

2) le nuove costruzioni che si discostano dalle usuali tipologie o che per la loro particolare complessità strutturale richiedano più articolate calcolazioni e verifiche;

3) gli interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso; b) interventi di “minore rilevanza” nei riguardi della pubblica incolumità:

1) gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico di costruzioni esistenti nelle località sismiche a media sismicità (Zona 3);

2) le riparazioni e gli interventi locali sulle costruzioni esistenti;

3) le nuove costruzioni che non rientrano nella fattispecie di cui alla lettera a), n. 2); c) interventi “privi di rilevanza” nei riguardi della pubblica incolumità:

1) gli interventi che, per loro caratteristiche intrinseche e per destinazione d'uso, non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità.

Sono poi riportati ulteriori 5 commi che per numerazione paiono conseguenti al comma 1 dell'art 3 dello Sbocca Cantieri, ma per contenuto e citazioni paiono legati al comma 1 dell'art 94bis appena inserito. A ogni modo, non cambia il loro significato:

Per i medesimi fini del comma 1, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con la Conferenza Unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, definisce le linee guida per l'individuazione, dal punto di vista strutturale, degli interventi di cui al medesimo comma 1, nonché delle varianti di carattere non sostanziale per le quali non occorre il preavviso di cui all'articolo 93. Nelle more dell'emanazione delle linee guida, le regioni possono comunque dotarsi di specifiche elencazioni o confermare le disposizioni vigenti. A seguito dell'emanazione delle linee guida, le regioni adottano specifiche elencazioni di adeguamento delle stesse.

Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, non si possono iniziare lavori relativi ad interventi “rilevanti”, di cui al comma 1, lettera a), senza preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione, in conformità all'articolo 94.

Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, e in deroga a quanto previsto all'articolo 94, comma 1, le disposizioni di cui al comma 3 non si applicano per lavori relativi ad interventi di “minore rilevanza” o “privi di rilevanza” di cui al comma 1, lettera b) o lettera c).

Per gli stessi interventi, non soggetti ad autorizzazione preventiva, le regioni possono istituire controllianche con modalità a campione.

Restano ferme le procedure di cui agli articoli 65 e 67, comma 1, del presente testo unico.

In sintesi, il DL Sbocca Cantieri inserisce nel TUE tre differenti tipi d'interventi nei confronti della pubblica incolumità, che si portano dietro tre differenti tipi di procedure:

– Interventi rilevanti. Interventi su edifici rilevanti o strategici, in qualsiasi zona sismica; nelle zone sismiche 1 e 2, interventi di miglioramento o adeguamento su edifici esistenti; interventi complessi, in qualsiasi zona sismica.

– Interventi di minore rilevanza. Le costruzioni ordinarie, in tutte le zone sismiche; gli interventi di riparazione o intervento locale, in tutte le zone sismiche; gli interventi di miglioramento o adeguamento su edifici esistenti in zona 3.

– Interventi privi di rilevanza. Gli interventi che, per loro caratteristiche intrinseche e per destinazione d'uso, non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità.

La corretta individuazione delle tre tipologie dovrà avvenire mediante linee guida emanate dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con la Conferenza Unificata; solo in assenza di tali linee guida le Regioni potranno dotarsi di propri strumenti.

Solo per gli interventi rilevanti è necessaria la preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione (art 94 TUE).

Per gli interventi di riparazione o intervento locale sulle costruzioni esistenti – e per gli interventi privi di rilevanza (art 94bis, comma 1, lettera b), n. 2 e lettera c), n. 1) – non è necessaria la presentazione della relazione a strutture ultimate (art 65 commi 6, 7 e 8). Parimenti, per gli interventi appena citati, il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori.

Nota importante

Le introduzioni al TUE paiono ridurre le possibilità delle Regioni di legiferare sulle materie concorrenti (art 117 comma 3 della Costituzione), in quanto viene specificato che una volta emanate le linee guida da parte del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, seppure d'intesa con la Conferenza Unificata, le Regioni dovranno adottare provvedimenti di allineamento; rimane in capo alle Regioni la definizione del contenuto minimo del progetto, come da art 93 comma 3 TUE.

Restano sicuramente delle zone d'ombra che speriamo si chiariscano al più presto: tempistiche per la definizione delle tre tipologie di rilevanza degli interventi, responsabilità nel transitorio, responsabilità nelle figure professionali, ecc...

Sblocca cantieri: norme sulla rigenerazione urbana

Modifiche al TUE e al 1444/1968: novità su distanze tra edifici e spazi pubblici

L'articolo 5 dello Sblocca Cantieri va a incidere sul D.P.R.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia – TUE) e sul Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).

Il fine dichiarato di questo provvedimento è *“concorrere a indurre una drastica riduzione del consumo di suolo e a favorire la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, a incentivare la razionalizzazione di detto patrimonio edilizio, nonchè a promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonchè di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili e di assicurare il miglioramento e l'adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.*

Obbligo di derogare al 1444/1968

In sintesi, viene modificato il TUE nell'articolo 2-bis inserendo l'obbligo, in capo alle regioni e alle provincie autonome, di derogare al DM 1444/1968.

Si potrà quindi derogare ai limiti imposti per: *Zone territoriali omogenee; rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi; quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee; rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi; mancanza di aree disponibili; limiti di densità edilizia; limiti di altezza degli edifici; limiti di distanza tra i fabbricati.*

Proprio quest'ultimo punto viene esplicitato e inserito come modifica direttamente nel TUE, inserendo il comma 1-ter all'art 2bis: *“In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purchè sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo”.*