

Novità in materia edilizia in seguito alla conversione in legge del c.d. Decreto Sblocca Italia

1.

E' stata riformulata la definizione dell'intervento edilizio di Manutenzione Straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001 come segue:

Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici. 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 nonchè del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso

Quindi ora nell'ambito della manutenzione straordinaria sono ricompresi anche gli interventi che comportano frazionamento o accorpamento di unità immobiliari sempre che le opere edili necessarie non siano ascrivibili a categorie di interventi più complessi come la ristrutturazione o il risanamento conserativo.

2.

Conseguenza della modifica di cui al punto precedente è l'estensione dell'ambito applicativo dell'istituto della CAEL (Comunicazione attività edilizia libera) che ora può essere impiegato anche per interventi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari sempre che non ci sia interessamento alcuno delle parti strutturali dell'edificio. Gli interventi presentati con CAEL che comportano aumento del carico urbanistico (ad es. quelli di frazionamento) dai quali derivi un aumento della superficie calpestabile restano soggetti alla corresponsione del Contributo di Costruzione per la sola parte relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.

E' stata ridefinita la sanzione di cui all'art. 6 comma 7 per gli interventi realizzati senza preventiva trasmissione allo sportello unico per l'edilizia della CAEL che passa da 258 Euro a 1000 Euro.

4.

E' stato modificato il procedimento della CAEL di cui all'art. 6 del DPR 380/2001.

In particolare per gli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis) dell'art. 6 del DPR 380/2001 (manutenzione straordinaria e modifiche edilizie interne ai fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonchè che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.»

Per tutti gli interventi soggetti a CAEL, qualora la documentazione di inizio dei lavori è integrata con la comunicazione di fine lavori, il Comune ha l'obbligo di inoltrare copia della documentazione all'Agenzia delle Entrate per l'aggiornamento catastale.

5.

Sono stati ridefiniti gli interventi di ristrutturazione edilizia assoggettati obbligatoriamente a Permesso di Costruire o DIA in alternativa al PDC con la conseguenza di incrementare l'ambito di applicazione della SCIA per certe tipologie di ristrutturazione. In pratica le ristrutturazioni che comportano frazionamento o modifica delle superfici, se non alterano la volumetria complessiva di un edificio o i suoi prospetti, sono realizzabili con SCIA.

6.

E' stato ampliato l'ambito di applicazione delle SCIA quali varianti a PdC a tutti i casi in cui la variante non configura variazione essenziale.

Altre modifiche, per le quali si rimanda al testo di legge, sono:

7.

Banda larga obbligatoria per gli edifici per i quali viene chiesto Permesso di Costruire dopo il primo luglio 2015 (cfr art. 6).

8.

Possibilità di Permesso di Costruire convenzionato per esigenze di urbanizzazione che possono essere soddisfatte con una modalità semplificata (cfr art. 17 comma 1 lett.) q).

9.

Estensione dell'ambito di applicazione del Permesso di Costruire in Deroga agli strumenti urbanistici di cui all'art. 14 del DPR 380/2001 per gli interventi di ristrutturazione edilizia di interesse pubblico (cfr art. 17 comma 1 lett.) e).

10 Definizione del "mutamento d'uso urbanisticamente rilevante" (cfr art. 17 comma 1 lett. n)

11) Introduzione del Regolamento edilizio unico: Stato, Regioni e autonomie locali dovranno redigere uno schema di regolamento edilizio tipo unificato a cui tutti i comuni italiani dovranno adeguarsi. (cfr art. 17bis)