

GIOVEDÌ 23 SETTEMBRE 2021 ORE 15:00

Legge Regionale Sicilia del 06.08.2021 n 23,
modifiche alla legge regionale del 10.08.2016 n.16.
La semplificazione nel nuovo Testo Unico Edilizia in Sicilia

RELATORI:

- Arch. Elio CAPRI' - Presidente Ass. Regionale Liberi Professionisti Architetti e Ingegneri;
"Le recenti modifiche legislative in urbanistica ed in edilizia nella Regione Sicilia"
- Geom. Sergio MELILLI - Funzionario Comune di Palermo;
"Le modifiche normative della Legge Regionale del 6 agosto 2021 n.23"
- Ing.Arch. Venerando RUSSO - Dirigente UTC Comune di Enna;
"Le innovazioni e le semplificazioni per gli uffici comunali"
- Ing. Marco ZENATELLO - Libero Professionista
"La semplificazione delle procedure per imprese e professionisti"

ANCE PALERMO

Entra nella riunione in Zoom
<https://us02web.zoom.us/j/83600142468>
ID riunione: 836 0014 2468

per informazioni ed eventuali domande si prega di scrivere a:
segreteria@ancepalermo.it



Le innovazioni e la semplificazione per gli uffici comunali

Ing. Arch. Venerando Russo – ingegnere direttore del Comune di Enna

Testo Unico Edilizia Sicilia: riflessioni sulle modifiche alla legge regionale

Come è ormai consuetudine nel mese di agosto vengono pubblicate le leggi regionali riguardanti l'edilizia e l'urbanistica (avveniva con la L.R. 37 del 10/08/1985, con la L.R. 16 del 10/08/2016, con la L.R. 19 del 13/08/2020). Quest'anno, in pieno agosto, sono state pubblicate non una ma due leggi che interessano l'edilizia e l'urbanistica, La L.R. 19 del 29/07/2021 (ma pubblicata nella GURS del 6 agosto 2021) e la L.R. 23 del 06/08/2021 (pubblicata nel supplemento ordinario alla GURS del 13/08/2021), con le quali vengono apportate modifiche ed integrazioni sia alla legge regionale 16/2016 (che ricordiamo ha recepito in Sicilia il Testo unico per l'edilizia di cui al DPR 380/2001) che ad altre leggi del settore e che dettano inoltre ulteriori disposizioni in materia edilizia ed urbanistica.

Testo Unico Edilizia Sicilia: le modifiche apportate

L.R. 23 del 06/08/2021 (Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed Urbanistica).

Niente allineamento con la normativa nazionale

L'architettura della L.R. 16/2016 non è stata modificata per allinearla a quella nazionale. Infatti mentre in Sicilia continuano ad essere definite le opere soggette a CILA e PdC (art. 3 e 5 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.) rimanendo residuali le opere soggette a SCIA, in Italia sono invece residuali (dopo il D.lgs. 222/2016) le opere soggette a CILA (interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del DPR 380/2001 versione nazionale).

Testo Unico Edilizia Sicilia: le modifiche apportate

Recepimento con modifiche art. 6 “Attività edilizia libera” e art. 6 bis “Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata” del D.P.R. n.380/2001 (Sostituito con art. 4 della Legge Regionale n. 23 del 06/08/2021)

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- *a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1;*
- *b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, compresa la realizzazione di ascensori esterni se realizzati su aree private non prospicienti vie e piazze pubbliche;*
- *c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ivi comprese quelle necessarie per l'attività di ricerca di acqua nel sottosuolo, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;*
- *Ecc. ecc.....*

Testo Unico Edilizia Sicilia: le modifiche apportate

Lo stesso art. 4 della Legge Regionale n. 23 del 06/08/2021 disciplina

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, **previa comunicazione asseverata** anche per via telematica di cui al comma 4, i seguenti interventi possono essere eseguiti **senza alcun titolo abilitativo**:

a) *gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come recepito dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio compreso il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari urbane purché aventi la stessa destinazione d'uso;*

b) *le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni. Ecc. ecc.....*

c)

Recepimento con modifiche dell'articolo 9

„Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica“

del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380
(Modificato con art. 5 della Legge Regionale n. 23 del 06/08/2021)

- 1. Per l'attività edilizia in aree subordinate ad esproprio per pubblica utilità **in presenza di vincoli decaduti** e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero **nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici, sono consentiti**: a) gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse; b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.*
- 2. Le attività del presente articolo sono consentite fatte salve le norme e i più ristrettivi limiti determinati dal rispetto delle norme previste dal decreto legislativo n. 42/2004, della vigente normativa regionale su parchi e riserve naturali nonché della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS.*

Art.4

Recepimento con modifiche dell'articolo 9

«Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica»

del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380
(Modificato con art. 5 della Legge Regionale n. 23 del 06/08/2021)

3. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alle disposizioni della Sezione II del Capo II del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotte dagli articoli 1, 7, 8 e 9.

Art.4

Recepimento con modifiche dell'articolo 9

«Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica»

del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380
(Modificato con art. 5 della Legge Regionale n. 23 del 06/08/2021)

*4. Nel caso in cui i vincoli di cui all'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 siano scaduti da più di tre anni, sono consentiti anche gli interventi di cui alla lettera d) **(ristrutturazione edilizia)** e alla lettera f) **(ristrutturazione urbanistica)** del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1. La ristrutturazione edilizia avviene nel rispetto della precedente destinazione d'uso.*

*4 bis. **Nelle aree di cui al comma 4 sono altresì ammessi gli interventi di iniziativa privata volti alla pubblica fruizione secondo le funzioni specificamente individuate negli strumenti urbanistici comunali per la realizzazione delle urbanizzazioni previste dall'articolo 3 e dall'articolo 4, comma 5, del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, secondo i parametri tecnici delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, attraverso permesso di costruire convenzionato, con il procedimento di cui all'articolo 20.***

*4 ter. **Sono altresì ammesse le destinazioni a verde pubblico, anche attrezzato e sportivo, i parchi urbani***

Art. 7

Recepimento con modifiche dell'articolo 16
del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380
«Contributo per il rilascio del permesso di costruire»
(Modificato con art.8 della Legge Regionale n. 23 del 06/08/2021)

- 1. Salvo quanto disposto dall'articolo 8, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.*
- 2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 1, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50* e successive modifiche ed integrazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.*

ANCEASSOCIAZIONE NAZIONALE DELLE
COSTRUTTORI EDILI

IL PORTALE ITALIANO DELLE COSTRUZIONI E DELL'IMMOBILIARE

ANCE

PALERMO

articolo 1, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50

** e) lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire o un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'[articolo 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#), e dell'[articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione. L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire o altro titolo abilitativo, può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il titolo presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del suddetto titolo, un progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara con le modalità previste dall'[articolo 60 \(procedura aperta\) o 61 \(procedura ristretta\)](#). Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza*

Art. 7

«Contributo per il rilascio del permesso di costruire»
art.8 della Legge Regionale n. 23 del 06/08/2021

3. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 9, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, del decreto legislativo n. 50/2016 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo n. 50/2016.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

5. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametricheomissis

f) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, o in deroga in ~~deroga o con cambio di destinazione d'uso~~. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale ed opere pubbliche.

Art. 14 (DPR 380/2001) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora [decreto legislativo n. 42 del 2004](#) - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'[articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214](#). (comma così sostituito dall'[art. 10, comma 1, lettera f\), della legge n. 120 del 2020](#))

Art. 7

«Contributo per il rilascio del permesso di costruire»
art.8 della Legge Regionale n. 23 del 06/08/2021

- 8. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alla relativa normativa regionale, in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale come previsto dall'articolo 7, comma 1, della legge 24 dicembre 1993, n. 537 e successive modifiche ed integrazioni.*
- 9. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.*
- 10. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 9 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente.*
- 11. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.*

Art. 7

«Contributo per il rilascio del permesso di costruire»

art.8 della Legge Regionale n. 23 del 06/08/2021

12. Con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente è determinato il costo di costruzione per i nuovi edifici, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, ai sensi della lettera g) del comma 1 dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e sono identificate le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della presente legge e l'emanazione del decreto di cui al primo periodo, il costo di costruzione è adeguato annualmente ai sensi della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

13. Nel caso di interventi su edifici esistenti, il contributo di costruzione, se dovuto, è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, individuato dal comune in base al computo metrico estimativo allegato ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi ad essi relativi non superino il 50 per cento dei valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 12 e che il contributo afferente al permesso di costruire comprenda una quota del costo di costruzione non superiore al 10 per cento.

13 bis. Gli impianti di smaltimento dei reflui provenienti da complessi edilizi destinati a civile abitazione, comprese le fosse Imhoff, in aree prive di fognatura dinamica comunale o in aree in cui tale fognatura non può essere utilizzata, costituendo opere di urbanizzazione primaria, sono realizzati dai titolari del titolo edilizio abilitativo a scomputo degli oneri concessori per l'urbanizzazione e sono ceduti al comune territorialmente competente.

Art. 8

Recepimento con modifiche dell'articolo 17

«Riduzione o esonero dal contributo di costruzione»

del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

(Modificato con art.9 della Legge Regionale n. 23 del 06/08/2021)

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni;

Art. 8

Recepimento con modifiche dell'articolo 17

«Riduzione o esonero dal contributo di costruzione»

del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

(Modificato con art.9 della Legge Regionale n. 23 del 06/08/2021)

- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà della Regione nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

Art. 8

Recepimento con modifiche dell'articolo 17

«Riduzione o esonero dal contributo di costruzione»

del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380
(Modificato con art.9 della Legge Regionale n. 23 del 06/08/2021)

5. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza, sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

6. Gli insediamenti artigianali all'interno dei piani di insediamento produttivo e gli insediamenti industriali all'interno delle aree o dei nuclei industriali sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione. Le tabelle parametriche sono applicate integralmente per gli insediamenti commerciali e direzionali. Nessun contributo è dovuto per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. Per il mutamento della destinazione d'uso, quando non urbanisticamente rilevante, non è dovuto nessun contributo; i comuni possono deliberare l'applicazione di un tributo. Nei casi di cambio della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante sono dovuti gli oneri concessori per legge e con le aliquote ed importi unitari come deliberato dai singoli comuni, quando il richiedente il permesso di costruire si impegna, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

Art. 8

Recepimento con modifiche dell'articolo 17

«Riduzione o esonero dal contributo di costruzione»

del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

(Modificato con art.9 della Legge Regionale n. 23 del 06/08/2021)

7. Il contributo per il costo di costruzione non è dovuto da coloro che richiedono il permesso di costruire per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando questi hanno caratteristiche dell'edilizia economica e popolare o edilizia residenziale sociale ed i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili destinati ad abitazione nonché dalle cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa che abbiano i requisiti per accedere a finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata, ivi comprese quelle che hanno già firmato le convenzioni con i comuni, e da coloro che richiedono la concessione per alloggi aventi le caratteristiche di superficie di cui al comma 3 dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Il contributo non è dovuto altresì per le eventuali unità immobiliari, inserite nei piani di utilizzo PEEP, aventi destinazione diversa da quella residenziale ma incluse nel piano stesso purché con obblighi di convenzione ancora in corso.

8. Nei casi previsti dal comma 1, gli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 7 sono ridotti al 40 per cento rispetto a quelli determinati dai comuni sulla base delle tabelle parametriche approvate con decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 maggio 1977, fatti salvi i casi di esenzione previsti dall'ultimo periodo del comma 6.

9. Per l'aggiornamento e l'adeguamento dei contributi di costruzione resta fermo quanto previsto dall'articolo 7 della legge 24 dicembre 1993, n. 537.

10. Resta salva la facoltà dei singoli comuni di introdurre premialità prevedendo la possibilità di ridurre i contributi di costruzione al fine di promuovere: risparmio energetico, ecologia, bioedilizia, riduzione del rischio sismico, riciclaggio dei rifiuti, rigenerazione urbana, recupero edilizio, ristrutturazione urbana ed edilizia ovvero altre forme ritenute innovative per la qualità architettonica. I comuni possono altresì ridurre il contributo di costruzione se nella realizzazione dell'opera si utilizzano materiali certificati e

Art. 9

Recepimento con modifiche dell'articolo 19

«Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza»

del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione. La incidenza di tali opere è stabilita con delibera del consiglio comunale in base a parametri definiti con i criteri di cui all'articolo 7 nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 7, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi 1 e 2 nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 8 venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO 2021:

quando è consentito

quali sono i costi

- 1 - Destinazione urbanistica e categorie catastali (differenze e conseguenze),
- 2 - Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante,
- 3 - Titolo abilitativo per realizzare il cambio della destinazione d'uso
- 4 – Gli oneri da pagare per il cambio di destinazione d'uso

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

L'art. 21 della LR 23/2021 apporta modifiche all'art. 26 della LR 16/2016 che riporta la norma sui cambi di destinazione d'uso:

1. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976 compresi gli immobili già destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva ovvero commerciale, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti.

L'art. 21 della novella normativa interviene aggiungendo chiarimenti e approfondimenti al citato articolo, infatti recita, espressamente: all'art. 26 della legge regionale 16/2016, dopo il comma 1. sono aggiunti i seguenti:

"1 bis. Le disposizioni di cui al comma 1 trovano applicazione, limitatamente al recupero, anche parziale, del volume edilizio esistente e all'area di pertinenza strettamente funzionale così come prevista dalle normative di settore per la nuova destinazione d'uso dell'immobile.

1 ter. Le disposizioni di cui al comma 1 aventi natura derogatoria sugli strumenti urbanistici, nei limiti di quanto previsto dal predetto comma 1, rendono sempre possibile il cambio di destinazione d'uso senza variante urbanistica salvo il ricorso alla variante urbanistica nel caso di interventi che richiedono l'impegno di aree di pertinenza, maggiori rispetto alla prevista quantità degli standard urbanistici, per la nuova destinazione d'uso dell'immobile.

1 quater. Fatti salvi i requisiti per la classifica in stelle delle aziende turistico-ricettive, elencate nell'articolo 3 della legge regionale 6 aprile 1996, n. 27, lo svolgimento delle attività ivi individuate come „affittacamere“ e „case ed appartamenti per vacanza“ sono svolte senza alcun cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari e appartamenti che possiedono le caratteristiche strutturali ed igienicosanitarie previste dalla normativa nazionale e regionale per i locali di civile abitazione mantenendo il vincolo di destinazione d'uso per un periodo di almeno 5 anni.”.

1 - Destinazione urbanistica e categorie catastali (differenze e conseguenze)

La destinazione urbanistica è la funzione che l'ordinamento urbanistico riconosce all'immobile in relazione alle sue intrinseche caratteristiche strutturali e architettoniche, e va tenuta distinta dalla categoria attribuita a fini catastali, la cui prevalente funzione è invece quella di orientare la stima del valore ai fini fiscali. Le destinazioni d'uso catastali non hanno dunque diretto riguardo agli aspetti urbanistici.

Le destinazioni d'uso urbanistiche sono di norma contenute nelle **Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale** (NTA del PRG), e possono pertanto variare a seconda della localizzazione dell'immobile.

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE DELLE
COSTRUTTORI EDILI

IL PORTALE ITALIANO DELLE COSTRUZIONI E DELL'IMMOBILIARE

ANCE

PALERMO

2 - Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante,

L'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 - introdotto dal D.L. 12/09/2014, n. 133 (c.d. "*sblocca Italia*"), convertito in legge dalla L. 11/11/2014, n. 164 - stabilisce quali sono i mutamenti della destinazione d'uso di un immobile da ritenere "*urbanisticamente rilevanti*" e che quindi necessitano sempre di uno specifico titolo abilitativo edilizio.

Si tratta degli utilizzi dell'immobile o della singola unità immobiliare diversi da quello originario, ancorché non accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie (circostanza che appare difficile a verificarsi nella pratica), purché tali da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

Ne consegue che il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale risulta urbanisticamente *non rilevante*, ed è pertanto **sempre consentito**, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali.

3 - Titolo abilitativo per realizzare il cambio della destinazione d'uso

Il mutamento della destinazione d'uso di un immobile - sia esso urbanisticamente rilevante o meno - può essere realizzato con o senza l'esecuzione di interventi edilizi. Anche nel caso di un mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante in quanto realizzato tra categorie urbanistiche funzionalmente omogenee, **le eventuali opere da realizzarsi sono comunque soggette al titolo abilitativo edilizio previsto in relazione alla loro importanza e natura.**

Se il mutamento di destinazione d'uso è attuato attraverso la realizzazione di opere edilizie, configura in ogni caso un intervento di **ristrutturazione edilizia** secondo la definizione fornita dall'art. 3, comma 1, lettera *d*), D.P.R. 380/2001, in quanto l'esecuzione dei lavori, anche se di entità modesta, porta pur sempre alla creazione di *"un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente"*. L'intervento rimane assoggettato, in questi casi, al previo rilascio del Permesso di costruire per gli immobili ricadenti in ZTO A, o alla presentazione di una Segnalazione certificata di inizio attività, con pagamento del contributo di costruzione dovuto per la diversa destinazione.

3 - Titolo abilitativo per realizzare il cambio della destinazione d'uso

Legge regionale n. 23/2021

Art. 6 – modifiche all'art. 5 della LR 16/2016 “*recepimento con modifiche dell'art. 10 -*
interventi subordinati a permesso di costruire- del DPR 380/2001

Comma 1

Lett. c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche alla volumetria complessiva degli edifici ovvero che, **limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso** nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio.

Art. 10 – modifiche all'art. 10 della LR 16/2016

Comma 2:

sono altresì realizzabili mediante **segnalazione inizio attività** le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che **modificano la destinazione d'uso quando risultano urbanisticamente non rilevanti** nonché

4 – Gli oneri da pagare per il cambio di destinazione d'uso

Quando si costruisce un nuovo edificio occorre pagare al Comune una quota della spesa che l'amministrazione ha investito in strade, acquedotti, fognature, illuminazione etc., attraverso i cosiddetti **oneri di urbanizzazione**.

Il cambio destinazione uso ha per effetto il passaggio da una categoria ad un'altra. Ne segue un **differente carico urbanistico** (diversi consumo di acqua, di carico nella fognatura, di uso di parcheggi etc.).

Il **cambio destinazione uso**, anche se attuato **senza opere edilizie**, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune gli **oneri di urbanizzazione**. In particolare, dovrai pagare la differenza tra quanto avresti dovuto corrispondere per la nuova destinazione e quello che hai già versato per la vecchia destinazione. Questo, solo nel caso in cui la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico della zona.

Sinteticamente, se in passato, per la destinazione attuale hai pagato 100 € in oneri di urbanizzazione, e con la nuova destinazione, in caso di nuova costruzione, avresti dovuto pagare 150 €, il comune ti chiederà solo la differenza, 50 €.

Quindi, qualora diminuissi il carico, si configura un cambio di destinazione d'uso "gratuito".

SCIA IN SANATORIA - SANZIONI

Scia in sanatoria: esistono due possibili versioni applicative:

SCIA in sanatoria presentata spontaneamente con opere in corso di esecuzione;

SCIA in sanatoria presentata con opere ultimate.

SCIA in sanatoria in corso d'opera presentata spontaneamente. Ci si riferisce a quella indicata dallo stesso articolo 37 comma 5, che ne ammette il deposito "a sanatoria" quando l'intervento è in corso di esecuzione previo pagamento di 516 euro a titolo di sanzione. Questa SCIA in sanatoria "in corso d'opera" non prevede un procedimento di verifica puntuale di doppia conformità come invece applicato per gli accertamenti di conformità, piuttosto è soggetta alla normale procedura amministrativa della SCIA ordinaria. Certo è che questa SCIA in sanatoria rappresenta di fatto l'ammissione di un abuso edilizio, di entità non grave, che nell'ordinamento del T.U.E. è sanzionabile.

CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' SCIA IN SANATORIA (comma 5 art. 37)
ammissibili solo opere in corso di esecuzione; esclusione delle opere già ultimate;

SCIA IN SANATORIA - SANZIONI

TIPOLOGIA OPERE REGOLARIZZABILI CON SCIA IN SANATORIA - sono opere e interventi realizzabili con SCIA come segue:

Prima del Decreto 'Scia 2' D.Lgs. 222/2016:

quelli non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 6 e all'articolo 10 del DPR 380/01, ovvero in via residuale tutto ciò che non necessita di Permesso di Costruire o quanto ammesso in Edilizia Libera;

Dopo il Decreto 'Scia 2' D.Lgs. 222/2016:

a) gli interventi di **manutenzione straordinaria** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici

b) gli interventi di **restauro e di risanamento conservativo** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

c) gli interventi di **ristrutturazione edilizia** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c);

SCIA IN SANATORIA - SANZIONI

In entrambe le ipotesi ante e post Decreto 'Scia 2':

Varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

Varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

SCIA IN SANATORIA - SANZIONI

ENTITA' SANZIONE pecuniaria quantificata pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

REQUISITI NECESSARI - La SCIA in sanatoria non prevede espressamente il criterio della doppia conformità vigente al momento dell'istanza e all'effettiva ultimazione delle opere, come avviene invece per l'Accertamento di conformità.

E' vero infatti che: l'Accertamento di conformità regolarizza interventi già ultimati o con accertata esecuzione abusiva, la SCIA in sanatoria "spontanea" regolarizza le opere in corso di esecuzione dichiarate spontaneamente.

In estrema sintesi, se le autorità competenti accertano un abuso ipoteticamente fattibile con una SCIA, non è possibile presentarla il giorno dopo il sopralluogo dei vigili urbani o dopo la ricezione di ordinanze; in tali ipotesi il Legislatore prevede la punibilità ed eventuale sanabilità della procedura di Accertamento di conformità.

SCIA IN SANATORIA - SANZIONI

In entrambe le ipotesi ante e post Decreto 'Scia 2':

Varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

Varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

Quantificata nella misura variabile da un minimo di 516 euro ad un massimo di 5.164 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Regime penale per SCIA in sanatoria.

SCIA IN SANATORIA - SANZIONI

Qualora ricorrano tutte le condizioni di rispetto della SCIA in sanatoria, sia presentata spontaneamente in corso d'opera e sia presentata con opere compiute, non si applicano le più severe sanzioni penali previste dall'art. 44 del DPR 380/01. Ciò accade anche nel caso di mancata Segnalazione certificata di inizio attività, restando comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36 del TUE. Significa che restano impregiudicati i diritti della Pubblica Amministrazione a perseguire gli illeciti edilizi e ad attuare le relative misure repressive e ripristinatorie.

SCIA IN SANATORIA - SANZIONI

Il procedimento deve chiudersi con provvedimento espresso e quantificazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/01. Ci sono opere rientranti in Permesso di Costruire, quelle rientranti in CILA e nel mezzo ci sono quelle astrattamente soggette a Segnalazione Certificata Inizio Attività. Astrattamente perchè a mio avviso nell'attuale ordinamento sono quelle più difficili di qualificare, in particolare c'è il famoso spartiacque tra ristrutturazioni edilizie "leggere" e "pesanti", secondo quanto disposto dal D.Lgs. 222/2016.

Premesso ciò, possiamo affermare che le procedure che regolarizzano interventi costituenti illeciti e abusi edilizi, sono (soltanto) due e si trovano espresse negli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/01:

Accertamento di conformità: la conclusione positiva della procedura porta al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (art. 36 T.U.E);

Sanatoria dell'intervento: non ha un particolare nome o una specifica disciplina, da prima lettura non emergono precisi riferimenti procedurali (art. 37 T.U.E).

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE DELLE
COSTRUTTORI EDILI

IL PORTALE ITALIANO DELLE COSTRUZIONI E DELL'IMMOBILIARE

ANCE

PALERMO

SCIA IN SANATORIA - SANZIONI

Riportiamo per completezza l'elenco delle suddette categorie di intervento regolarizzabili: articolo 22 comma 1:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c. articolo 22 comma 2 (varianti non sostanziale al Permesso di Costruire): *Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.*



Il piano casa

Un accenno alle modifiche apportate al piano casa dall'art. 37 della L.R. 23/2021. Seguendo quanto abrogato sembrerebbe potersi applicare il piano casa anche agli immobili oggetto di condono. Permangono dei dubbi sull'art. 3 laddove la dicitura del comma 1 "purché risultino realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo" non risulta abrogata/modificata e quindi sembrerebbe escludere dall'applicazione di tale articolo gli immobili regolarizzati (oggetto di condono), quantunque la norma generale contenuta nell'art. 11 della L.R. 6/2010, con le modifiche introdotte, non escluda più gli immobili condonati.

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE DELLE
COSTRUTTORI EDILI

IL PORTALE ITALIANO DELLE COSTRUZIONI E DELL'IMMOBILIARE

ANCE | PALERMO

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Ing. Arch. Venerando Russo – ingegnere direttore del Comune di Enna