



Ordine Ingegneri della Provincia di Pescara

Prot. n. 614

Pescara, li 04/04/2018

A tutti gli Iscritti all'Ordine degli
Ingegneri della Provincia di Pescara

Oggetto: adesione al CeNSU Provinciale di Pescara ed alla Commissione Edilizia ed Urbanistica dell'Ordine degli Ingegneri di Pescara

Il CNI, unitamente al CeNSU (Centro Nazionale di Studi Urbanistici) ed alla Casa Editrice "Legislazione Tecnica srl" (LT), in data 29.12.2017, ha sottoscritto una importante convenzione in forza della quale, tra l'altro, Legislazione Tecnica srl si impegna a predisporre ed a mettere a disposizione ogni due mesi una newsletter che riporterà tutti i contenuti riguardanti l'urbanistica e l'edilizia pubblicati nel bimestre precedente sulla rivista nazionale "Bollettino di Legislazione Tecnica".

La newsletter comprenderà anche una selezione della giurisprudenza di settore (Amministrativa, TAR, Consiglio di Stato, Corte di Cassazione Civile e Penale) con massime redazionali, nonché un editoriale di un rappresentante del CeNSU esperto in materia.

L'Ordine degli Ingegneri di Pescara ha avuto l'autorizzazione a poter istituire la sezione provinciale del CeNSU, nella quale viene trasferita la Commissione Edilizia ed Urbanistica dell'Ordine di Pescara.

Gli iscritti che si occupano di Edilizia o Urbanistica e che intendono partecipare alla costituenda commissione Provinciale del CeNSU, che affronterà i problemi più urgenti di Edilizia ed Urbanistica in ambito provinciale e regionale, possono chiederne l'iscrizione a questo Ordine inviando la propria adesione per e-mail a: ordine@ingegneripescara.it (entro e non oltre il 30.04.2018) e partecipare, quindi, alle 6/8 riunioni di commissione all'anno e ricevere la newsletter sopra illustrata (il pagamento della quota associativa al CeNSU di € 10,00 se iscritto ad un Centro CeNSU Provinciale, altrimenti sarebbe di € 20,00, sarà a carico dell'Ordine di Pescara).

Si allega copia del primo numero della newsletter.

Cordiali saluti.

Il Presidente



Ing. Marco Pasqualini

Bimestrale di informazione per gli iscritti al **CENSU**

a cura del

Bollettino
di Legislazione Tecnica 

ALL'INTERNO

3 INTERVENTO DEL PROF. ING. MAURIZIO TIRA

5 SELEZIONE NORMATIVA NAZIONALE

8 SELEZIONE NORMATIVA REGIONALE

22 SELEZIONE GIURISPRUDENZA

30 LE CONVENZIONI URBANISTICHE

35 EFFICACIA, DECADENZA E PROROGA DEL
PERMESSO DI COSTRUIRE

39 MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO

43 RASSEGNA STAMPA

CENSU

Centro nazionale di studi urbanistici

Via XX Settembre 5, 00187 Roma, Italy

FF: 97050760582

Tel. +39.06.6976701

Fax. +39.06.69767048 – +39.06.69767049

e-mail (segreteria censu): *segreteriacensu@gmail.com*

e-mail (gestione sito): *info@censu.it*

CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI

Via XX Settembre, 5, 00187 - Roma, Italy

C.F.: 80057570584

Tel. +39.06.6976701 - Fax. +39.06.69767048/49

segreteria@cni-online.it

segreteria@ingpec.eu

Questa pubblicazione è stata redatta da

LEGISLAZIONE TECNICA S.R.L.

00144 Roma - Via dell'Architettura, 16

Tel. + 39 06 59.21.743 r.a.

Fax + 39 06 59.21.068

www.legislazionetecnica.it

FAST FIND

Come trovare rapidamente approfondimenti sui contenuti di questa Newsletter

Il Lettore noterà che accanto ad ogni fonte normativa o articolo redazionale citato in questa Newsletter è riportato un codice.

Legge urbanistica

L. R. Emilia Romagna 21/12/2017, n. 24 | **FAST FIND: NR38525**

Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio.

B.U. R. Emilia Romagna P. I 21/12/2017, n. 340

La legge entra in vigore dal 01/01/2018 e costituisce la nuova legge urbanistica regionale. Obiettivo della legge è il consumo di suolo a saldo zero.

Nel dettaglio la legge prevede forti incentivi alla rigenerazione e interventi di adeguamento sismico, efficientamento energetico e tutela del territorio agricolo.

FAST FIND: AR582

LE CONVENZIONI URBANISTICHE, TIPOLOGIE E CONTENUTI

Premessa e tipologie di convenzioni urbanistiche; La "convenzione PEEP", caratteristiche generali, divieti e vincoli a carico del privato; La "convenzione Bucalossi"; Convenzione per la cessione in proprietà di aree in diritto di

Si tratta del codice "FAST FIND", una sorta di "targa" che identifica in modo univoco e invariabile tutte le fonti normative nonché le risorse redazionali censite nell'archivio online di Legislazione Tecnica.

Collegandosi al *Bollettino di Legislazione tecnica online* sul sito

www.legislazionetecnica.it

ed inserendo il codice FF della fonte normativa o della risorsa redazionale di interesse, si potrà accedere con un solo click al testo completo nonché ad eventuali aggiornamenti, approfondimenti, ecc.

The screenshot shows the website header with the title "Bollettino di Legislazione Tecnica" and "ON LINE". It includes the ISSN 1721-4890 and mentions it was founded in 1933 by Dino de Paolis. Below the header is a navigation bar with "BANCA DATI NORMATIVA", "REDAZIONE", and "BLT SU CARTA". A search bar contains the code "NR38525". Below the search bar are buttons for "VISUALIZZA", "MODIFICA", and "DEVEL". At the bottom of the screenshot, the text "FAST FIND - NR38525" is visible.

UN NUOVO STRUMENTO PER AGGIORNARSI E CONTRIBUIRE AL MIGLIORAMENTO DELLA NORMATIVA EDILIZIA-URBANISTICA NEL NOSTRO PAESE

di Maurizio Tira, Presidente CeNSU

La città del futuro non si costruirà a partire da nuove norme urbanistiche, ma da nuove capacità progettuali. È stato così nel passato, dovrà essere così nel futuro. Tuttavia è sempre più necessario conoscere per comprendere e per decidere. Anche le norme vanno conosciute, approfondite, coordinate, interpretate, talvolta per essere superate.

Le città nascono e si evolvono per forze interne ed esterne, come le altre istituzioni umane. Ai nostri tempi poche ne nascono nella vecchia Europa, quasi tutte cambiano, con fasi di declino e di splendore. È quindi illusorio pensare che la rinascita urbana, la rigenerazione, la *smartness* tanto evocata si acquistino "per legge". Tuttavia la convivenza umana è intrisa di norme, troppe nel nostro Paese, a la categoria professionale dell'ingegnere deve saper contribuire all'evoluzione della normativa.

Una riflessione che può essere tanto più consapevole e costruttiva, quanto più ampia sarà la platea di professionisti in grado di conoscere, comprendere e criticare l'apparato esistente, con competenza!

Il grido che sale da chi ogni giorno si confronta con le leggi urbanistico-edilizie è quello della semplificazione, che sfocia nella domanda di delegiferazione. La tecnica evolve con una rapidità sconosciuta alla produzione normativa e molti contenuti tecnici, che potrebbero anche non richiedere un intervento normativo, non solo vengono

affrontati da leggi e decreti, ma vengono "annegati" in provvedimenti omnibus, rendendone difficile ai più la scoperta.

Si replicano poi provvedimenti già in uso in alcune realtà regionali, a causa della concorrenza dell'agire normativo tra Stato e Regioni. Cresce così lo smarrimento determinato appunto dal pronunciamento a due livelli diversi sulle stesse questioni.

La mancanza quasi totale di valutazione degli effetti della norma dal punto di vista delle reali possibilità applicative è un altro vizio italiano. Non ha nessun significato introdurre una procedura senza "contare" quanti funzionari serviranno per una seria applicazione della stessa. Si pensi, solo a titolo di esempio, alle decine di migliaia di procedimenti di valutazione ambientale (di opere e di piani e programmi) che sono valutati da poche decine di persone, ad esempio nelle Agenzie regionali per la Protezione dell'Ambiente!

Cresce così la diffusa sensazione che i problemi si risolvano introducendo procedure telematiche. Ciò non è sempre vero. La telematica serve a sbrigare operazioni dal bassissimo contenuto discrezionale e dall'alto numero di interazioni. È positiva la posta certificata in sostituzione della fila alla posta per una raccomandata; è positivo l'home-banking che dà la possibilità di evitare le code alla banca per un bonifico, le code alla biglietteria per un titolo di viaggio. La telematica, invece, non riduce sensibilmente il tempo per acquisire

un permesso di costruire. I tempi per il titolo edilizio derivano dal personale che deve giudicare, dal tempo a loro disposizione, dalla loro competenza, dalla sovrapposizione delle competenze, ecc.

Non giova a questo proposito surrogare riversando sempre di più responsabilità sui professionisti, quanto – come già detto – derubricare finanche dalla necessità di acquisizione di permessi le attività più ordinarie, minute e ripetute.

Certo serve un patto di civiltà e di cittadinanza, occorre che cresca la fiducia e che si possa contare sul controllo e sull'imparzialità dei controllori. Ma questa è una battaglia di civiltà che va affrontata, con coraggio.

Un'ultima considerazione: la convinzione che un dispositivo tecnico debba essere introdotto per decreto è un vizio tutto italiano. Vi sono paesi che hanno risultati molto più importanti in molti campi ed una produzione normativa molto più ridotta.

Due esempi. I paesi che prendiamo ad esempio per la ciclabilità hanno sviluppato delle linee guida molto dettagliate, che servono da riferimento per il progetto e le infrastrutture ciclabili si realizzano. L'Italia pensa ad un nuovo decreto

ministeriale per il progetto delle piste ciclabili, non si riesce a produrlo e i ciclisti non aumentano.

Un secondo esempio: da anni il Parlamento si sta occupando di una proposta di legge per il contenimento del "consumo di suolo", ispirandosi fin dalla prima formulazione (luglio 2012) al modello tedesco del target di 30ha al giorno entro il 2020. Ebbene, la Germania ha adottato tale provvedimento nel 2004 non con una legge o un decreto, ma in documento strategico che aggiorna annualmente e che riguarda lo sviluppo sostenibile del paese. Il nostro Paese non ha ancora approvato nessuna legge nazionale sul tema!

Dunque, buona lettura e buone meditazioni a tutti i lettori, che speriamo numerosissimi, di questa nuova iniziativa che dobbiamo alla collaborazione tra Centro Nazionale di Studi Urbanistici, Consiglio Nazionale degli Ingegneri e Bollettino di Legislazione Tecnica.

Condividiamo nelle nostre diverse specificità il desiderio di formazione permanente, di aggiornamento, di consapevolezza informata e critica.

Abbiamo un unico fine: la crescita culturale e professionale del nostro Paese ed in particolare della categoria professionale dell'ingegnere.

NORMATIVA NAZIONALE

Adozione moduli unificati attività produttive

Acc. Conf. Unificata 05/10/2017, n. 119/CU | FAST FIND: NN16272

Accordo, ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 tra il Governo, le Regioni e gli enti locali, concernente l'adozione dell'allegato tecnico alla modulistica per le attività commerciali e assimilate ad integrazione dell'Accordo del 4 maggio 2017 concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze. (Repertorio atti n. 119/CU).

G.U. 09/12/2017, n. 287

Ad integrazione dell'Acc. Conf. Unificata 04/05/2017, n. 46/CU, al fine di consentire l'interoperabilità e lo scambio dei dati tra le amministrazioni, sono approvati l'allegato tecnico e gli schemi dati XML (Allegato A) relativi ai seguenti moduli:

- scheda anagrafica;
- esercizio di vicinato;
- media e grande struttura di vendita;
- vendita in spacci interni;
- vendita mediante apparecchi automatici in altri esercizi già abilitati e/o su aree pubbliche;
- vendita per corrispondenza, tv, e-commerce;
- vendita presso il domicilio dei consumatori;
- bar, ristoranti e altri esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (in zone tutelate);
- bar, ristoranti e altri esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (in zone non tutelate);
- bar, ristoranti e altri esercizi di somministrazione temporanea di alimenti e bevande;
- attività di acconciatore e/o estetista;
- subingresso in attività;
- cessazione o sospensione temporanea di attività;
- notifica sanitaria ai fini della registrazione (reg. CE n. 852/2004).

Le Regioni possono, ove necessario, integrare gli schemi dati XML alle specificità della modulistica adottata a livello regionale, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del citato Accordo.

Catasto terreni agricoli

Com. Ag. Entrate 29/12/2017 | FAST FIND: NN16332

Elenco dei comuni per i quali è stata completata l'operazione di aggiornamento della banca dati catastale eseguita sulla base del contenuto delle dichiarazioni presentate nell'anno 2017 agli organismi pagatori, riconosciuti ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli.

G.U. 29/12/2017, n. 302

Il Comunicato reca l'elenco dei comuni per i quali sono state concluse le operazioni di aggiornamento catastale - con attribuzione dei nuovi redditi dominicali - effettuate sulla base delle dichiarazioni rese dagli interessati ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli. Si ricorda che ai sensi dell'art. 2, comma 33, del D.L. 262/2006 (L. 286/2006) gli interessati in questi casi sono esonerati dalla presentazione della dichiarazione di variazione in catasto, dal momento che l'attribuzione del nuovo reddito dominicale è effettuata direttamente dall'Agenzia delle Entrate/Territorio. I nuovi redditi dominicali così attribuiti producono effetti fiscali a partire dal 1° gennaio dell'anno in corso al momento della presentazione della dichiarazione.

Gli interessati possono fare ricorso in Commissione Tributaria entro 120 giorni dalla data di pubblicazione del Comunicato in Gazzetta Ufficiale.

Investimenti INAIL edilizia scolastica

D. P.C.M. 27/10/2017 | FAST FIND: NN16291

Attuazione dell'articolo 1, comma 85, della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (legge di bilancio 2017), relativo alla realizzazione di nuove strutture scolastiche nell'ambito degli investimenti immobiliari dell'INAIL.

G.U. 18/12/2017, n. 294

Il Decreto assegna e ripartisce le risorse disponibili ai sensi dell'art. 1, comma 85, L. 11/12/2016, n. 232, pari a 100 milioni di euro, in misura proporzionale rispetto alle richieste delle regioni ammesse:

- Abruzzo € 10.984.987,18;

- Basilicata € 3.917.978,76;
- Campania € 5.492.493,59;
- Emilia-Romagna € 10.984.987,18;
- Friuli-Venezia Giulia € 14.646.649,58;
- Liguria € 3.441.962,65;
- Marche € 14.646.649,58;
- Piemonte € 21.969.974,37;
- Sardegna € 7.323.324,79;
- Umbria € 6.590.992,31.

Il Decreto stabilisce inoltre i criteri di selezione dei progetti. In particolare, le proposte progettuali favoriscono la realizzazione di nuovi edifici scolastici innovativi dal punto di vista architettonico, impiantistico, tecnologico, dell'efficienza energetica e della sicurezza strutturale ed antisismica, caratterizzati dalla presenza di nuovi ambienti di apprendimento e dall'apertura al territorio.

Le regioni devono tenere altresì conto dei seguenti criteri:

- *utilizzo delle risorse esclusivamente per la costruzione di nuove scuole in un'area che sia nella piena disponibilità dell'ente locale e urbanisticamente consona all'edificazione;*
- *ampiezza del bacino territoriale di riferimento;*
- *disponibilità dell'ente a promuovere, con la nuova scuola, la riduzione dei fenomeni di dispersione scolastica, nonché a garantire un'ampia apertura e coinvolgimento del territorio;*
- *livello di innovazione didattica che si intende promuovere nella nuova scuola;*
- *affidamento della progettazione prioritariamente attraverso concorsi di architettura;*
- *ulteriori criteri definiti a livello regionale sulla base delle proprie specificità territoriali.*

Modello dichiarazione di successione

Prov. Ag. Entrate 28/12/2017, n. 305134 | FAST FIND: NN16335

Approvazione del modello di dichiarazione di successione e domanda di volture catastali, delle relative istruzioni e delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica.

Il presente provvedimento approva il modello per la dichiarazione di successione e domanda di volture catastali, le relative istruzioni per la compilazione e le specifiche tecniche per la trasmissione in via telematica, e sostituisce quello approvato con Provvedimento Agenzia delle entrate 15/06/2017, n. 112426 con riferimento alle successioni aperte a decorrere dal 03/10/2006. Restano peraltro ferme le disposizioni di cui ai paragrafi da 3 a 6 del menzionato Provvedimento Agenzia delle entrate 15/06/2017, n. 112426.

La versione aggiornata del modello recepisce le nuove disposizioni in materia di agevolazione per l'acquisto della prima casa e di immobili inagibili a causa di eventi sismici recate dal D.L. 91/2017.

La presentazione del nuovo modello può avvenire unicamente in modalità telematica (tramite il software fornito gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate), oppure tramite i soggetti autorizzati ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D.P.R. 322/1998, oppure ancora la presentazione del modello può essere effettuata anche presso l'ufficio territorialmente competente, per il successivo inoltro telematico. È peraltro previsto un periodo transitorio, in base al quale la precedente modulistica cartacea potrà essere utilizzata fino al 31/12/2018 per la presentazione della dichiarazione di successione presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle entrate.

Si rammenta che ai sensi del Provvedimento Agenzia delle Entrate 01/03/2017, n. 42444, gli iscritti all'Albo professionale dei Geometri e dei Geometri laureati e gli iscritti all'Albo professionale dei Periti industriali e dei Periti industriali laureati, in possesso di specializzazione in edilizia, anche riuniti in forma associativa, sono inclusi tra i soggetti incaricati della trasmissione telematica di cui all'art. 3, comma 3, lettera e), del D.P.R. 22/07/1998, n. 322, limitatamente alla presentazione telematica delle dichiarazioni di successione e domande di volture catastali.

La presentazione del modello consente di eseguire le volture catastali senza la necessità di un'ulteriore richiesta da parte del contribuente, mentre per gli immobili ricadenti nei territori ove vige il sistema del Libro fondiario e per quelli gravati da oneri reali, nei casi di trust e di eredità giacente/eredità amministrata, le domande di volture catastali sono presentate utilizzando le precedenti modalità di presentazione.

Con la nuova versione del modello, a seguito del pagamento dell'imposta di bollo e dei tributi speciali, è possibile richiedere il rilascio di un'attestazione di avvenuta presentazione della dichiarazione di successione telematica.

Poli per l'infanzia

Delib. P.C.M. 11/12/2017 | FAST FIND: NN16381

Piano di azione nazionale pluriennale per la promozione del Sistema integrato di educazione e di istruzione, di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 13 aprile 2017, n. 65, concernente l'istituzione del sistema integrato di educazione e di istruzione dalla nascita sino a sei anni.

G.U. 25/01/2018, n. 20

Con la Delibera viene adottato il "Piano di azione nazionale pluriennale per la promozione del Sistema integrato di educazione e di istruzione di cui all'art. 8 del decreto legislativo 13 aprile 2017, n. 65, concernente l'istituzione del sistema integrato di educazione e di istruzione dalla nascita sino a sei anni".

Il suddetto Piano, nella sua articolazione triennale, prevede interventi ciascuno riconducibile ad una o più delle seguenti tipologie:

- a) interventi di nuove costruzioni, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, riqualificazione funzionale ed estetica, messa in sicurezza meccanica e in caso di incendio, risparmio energetico e fruibilità di stabili di proprietà delle amministrazioni pubbliche;*
- b) il finanziamento di spese di gestione, in quota parte, dei servizi educativi per l'infanzia e delle scuole dell'infanzia, in considerazione dei loro costi e della loro qualificazione;*
- c) interventi di formazione continua in servizio del personale educativo e docente.*

Gli interventi del Piano definiti dalla programmazione delle regioni, perseguono, tra le altre, la seguente finalità: riqualificare edifici scolastici di proprietà pubblica, già esistenti e sottoutilizzati, e promuovere la costruzione di nuovi edifici di proprietà pubblica, anche per costituire poli per l'infanzia.

Tutela acquirenti immobili da costruire

D. Min. Economia e Fin. 10/01/2018 | FAST FIND: NN16376

Autorizzazione alla riscossione a mezzo ruolo, ai sensi dell'articolo 17, comma 3-bis, del decreto legislativo 26 febbraio 1999, n. 46, dei crediti derivanti dall'azione di regresso nei confronti del costruttore per il recupero dell'indennizzo corrisposto agli acquirenti di immobili da costruire di cui al decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122.

G.U. 23/01/2018, n. 18

Con il Decreto è autorizzata la riscossione coattiva mediante ruolo dei crediti vantati dal "Fondo di solidarietà per gli acquirenti di immobili da costruire" e recuperati da "CONSAP S.p.a. - Concessionaria di servizi assicurativi pubblici", in qualità di soggetto gestore del Fondo stesso, derivanti dall'azione di regresso di cui all'art. 14, comma 7, del D. Leg.vo 20/06/2005, n. 122, esercitata nei confronti del costruttore per il recupero dell'indennizzo corrisposto all'acquirente di immobili da costruire, sulla base delle disposizioni contenute nel medesimo D. Leg.vo 122/2005.

NORMATIVA REGIONALE

ABRUZZO

Riconoscimento e valorizzazione dei cammini

L. R. Abruzzo 20/11/2017, n. 52 | FAST FIND: NR38435

Disposizioni per il riconoscimento, la valorizzazione e la promozione dei cammini abruzzesi.

B.U. R. Abruzzo Spec. 01/12/2017, n. 123

La legge, in vigore dal 02/12/2017, riconosce, valorizza e promuove i cammini, costituiti dagli itinerari escursionistici pedonali, o comunque fruibili con altre forme di mobilità dolce sostenibile, presenti nel territorio, per implementare l'offerta culturale e turistica regionale. I cammini sono riconosciuti con deliberazione di Giunta regionale a seguito di valutazione dell'istanza presentata dagli enti locali territorialmente interessati dai percorsi di cui è chiesto il riconoscimento.

Presso la Giunta è tenuto l'atlante dei cammini abruzzesi nel quale sono iscritti tutti i percorsi che hanno avuto il riconoscimento regionale.

Proroga termini

L. R. Abruzzo 12/01/2018, n. 4 | FAST FIND: NR38696

Proroga di termini previsti da disposizioni legislative e ulteriori disposizioni urgenti.

B.U. R. Abruzzo Spec. 24/01/2018, n. 9

La legge entra in vigore dal 25/01/2018. Tra le proroghe termini introdotte dalla legge si segnalano in particolare le seguenti:

PIANO CASA (articolo 1, comma 1) - Proroga di un anno, fino al 31/12/2018, dei termini per la presentazione delle istanze di cui all'articolo 11, comma 4, della L.R. 19/08/2009, n. 16 (Intervento regionale a sostegno del settore edilizio) per ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni e premi maggiori per progetti di riqualificazione urbana;

RECUPERO SOTTOTETTI (articolo 1, comma 2) - Prorogato il termine di presentazione delle istanze per il recupero abitativo dei sottotetti, di cui all'articolo 85, comma 9, della L.R. 26/04/2004, n. 15 (Legge finanziaria regionale 2004), al 31/12/2018. Oltre alla proroga del termine per la presentazione delle domande, prorogato anche il termine (articolo 85, comma 2, della L.R. 15/2004) entro il quale devono essere stati realizzati gli edifici oggetto del recupero dei sottotetti. Ora gli edifici interessati sono quelli ultimati entro il 30/09/2017;

CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME (articolo 1, comma 3) - Prorogato per l'anno 2018 il termine per il rilascio delle concessioni demaniali marittime a carattere stagionale o temporaneo per attività turistiche o ricreative ai soggetti ai quali sono state rilasciate nell'anno precedente e per il medesimo lotto, nei comuni che, pur avendo approvato il Piano Demaniale Comunale, non abbiano ancora assegnato in concessione le nuove aree in esso previste e non abbiano approvato il regolamento per la presentazione delle domande;

SANATORIA EDILIZIA (articolo 1, comma 4) - Prorogato il termine per la presentazione delle domande di sanatoria edilizia le cui pratiche dovranno essere definite dai Comuni entro il 31/12/2019. Per rendere più celere i procedimenti del Piano Casa, potranno beneficiare della proroga, tutti i soggetti che dispongono degli immobili di cui si richiede la sanatoria. Tali soggetti potranno trasmettere una semplice dichiarazione sostitutiva, redatta ai sensi del D.P.R. 445/2000, agli Uffici comunali entro il 31/12/2018 (articolo 55 della L.R. 2/2013, comma 1 e comma 2);

GRANDI SUPERFICI DI VENDITA (articolo 1, comma 5) - Prorogato al 31/12/2021 il termine in cui non è consentito presentare richiesta di autorizzazione all'apertura di grandi superfici di vendita; il termine precedente era fissato al 20/05/2018.

BASILICATA

Edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata

Determ. Dirig. R. Basilicata 27/11/2017, n. 1251 | FAST FIND: NR38530

D.G.R. 22.12.2011, n. 1942. Aggiornamento all'anno 2017 dei limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata.

B.U. R. Basilicata P. I 16/12/2017, n. 50

La determinazione aggiorna all'anno 2017 i limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale

pubblica sovvenzionata e agevolata fissati dalla Delib. G.R. 22/12/2011, n. 1942 (Nuovi limiti di costo di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata). I limiti di costo così aggiornati sono applicabili dal 01/01/2018.

Valori agricoli medi

Avv. Dip. R. Basilicata 16/12/2017 | FAST FIND: NR38531

Determinazione dei Valori Agricoli Medi per le regioni agrarie delle Province di Potenza e Matera anno 2016.

B.U. R. Basilicata P. II 16/12/2017, n. 50

CALABRIA

Edilizia residenziale pubblica e sociale

L. R. Calabria 22/12/2017, n. 57 | FAST FIND: NR38552

Modifiche alla L.R. 32/1996 e norme in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale.

B.U. R. Calabria P. I-II 22/12/2017, n. 131

Impianti golfistici

L. R. Calabria 22/12/2017, n. 52 | FAST FIND: NR38550

Misure per promuovere il turismo sportivo mediante la diffusione del gioco del golf e la realizzazione di impianti golfistici.

B.U. R. Calabria P. I-II 22/12/2017, n. 130

CAMPANIA

Case funerarie e sale private del commiato

Delib. G.R. Campania 27/11/2017, n. 733 | FAST FIND: NR38441

Approvazione dei requisiti strutturali e disposizioni per la realizzazione e la gestione delle case funerarie e delle sale del commiato.

B.U. R. Campania Ord. 01/12/2017, n. 86

La delibera definisce i requisiti strutturali e impiantistici per la realizzazione delle case funerarie e delle sale private del commiato in attuazione dell'articolo 2, comma 3 bis della L.R. 12/2001.

Sportello unico regionale attività produttive

Delib. G.R. Campania 27/11/2017, n. 737 | FAST FIND: NR38526

Articolo 20, c. 1 bis della legge regionale 14 ottobre 2015, n. 11. Disciplina dello sportello unico regionale attività produttive.

B.U. R. Campania Ord. 14/12/2017, n. 90

Il provvedimento garantisce l'immediata capacità del SURAP di esercitare correttamente le funzioni amministrative relative ai casi di iniziative di interesse regionale.

EMILIA ROMAGNA

Commercio

L. R. Emilia Romagna 01/12/2017, n. 23 | FAST FIND: NR38442

Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 5 luglio 1999, n. 14 (Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114) e alla Legge Regionale 10 dicembre 1997, n. 41 (Interventi nel settore del commercio per la valorizzazione e la qualificazione delle imprese minori della rete distributiva. Abrogazione della L.R. 7 dicembre 1994, n. 49).

B.U. R. Emilia Romagna P. I 01/12/2017, n. 323

La legge, in vigore dal 16/12/2017, ha lo scopo di rendere più efficaci le misure di sostegno ai piccoli esercizi polifunzionali collocati in realtà montane, o comunque in contesti caratterizzati da piccole dimensioni e rarefazione della rete commerciale. Nello specifico il provvedimento modifica la L.R. 14/1999 e la L.R. 41/1997 che si occupano, rispettivamente, di programmazione commerciale e di sostegno al commercio, andando a strutturare in maniera organica le tipologie di contributi erogabili.

Legge urbanistica

L. R. Emilia Romagna 21/12/2017, n. 24 | FAST FIND: NR38525

Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio.

B.U. R. Emilia Romagna P. I 21/12/2017, n. 340

La legge entra in vigore dal 01/01/2018 e costituisce la nuova legge urbanistica regionale. Obiettivo della legge è il consumo di suolo a saldo zero.

Nel dettaglio la legge prevede forti incentivi alla rigenerazione e interventi di adeguamento sismico, efficientamento energetico e tutela del territorio agricolo.

Per quanto riguarda la semplificazione degli strumenti urbanistici, la norma supera il sistema della "pianificazione a cascata", prevedendo un unico piano generale per ogni livello territoriale: per la Regione il Ptr, Piano territoriale regionale, che ricomprenderà anche il piano paesaggistico e quello dei trasporti, mentre la Città metropolitana di Bologna e le Aree vaste si doteranno di un Piano strategico territoriale metropolitano, Ptm, o d'area vasta, Ptav. Anche per i Comuni un unico Piano urbanistico generale, Pug, per stabilire la programmazione e pianificazione di tutto il loro territorio, in sostituzione del piano strutturale (Psc) e del regolamento urbanistico (Rue). I Pug saranno poi attuati attraverso "Accordi operativi", che sostituiranno Poc e Pua e che regoleranno nel dettaglio gli interventi da realizzare. Gli Enti locali hanno tre anni di tempo dal 01/01/2018 per avviare il procedimento di approvazione del nuovo Piano urbanistico generale (Pug), ed ulteriori due anni per completarlo.

Edilizia agevolata

Deliberaz. G.R. Emilia Romagna 20/12/2017, n. 2044 | FAST FIND: NR38653

Criteri e procedura per il rilascio dell'autorizzazione alla alienazione o locazione anticipata di alloggi di edilizia agevolata realizzati con contributi pubblici.

B.U. R. Emilia Romagna P. II 10/01/2018, n. 5

Il provvedimento stabilisce che l'autorizzazione alla alienazione o locazione anticipata, ovvero prima dei cinque anni dalla data di stipula del relativo contratto, può essere richiesta quando sussistono motivi gravi, ossia costituenti un grave disagio per la famiglia, sopravvenuti, ossia non sussistenti al momento dell'acquisto, e documentati, ossia comprovati con la certificazione o documentazione richiesta dalla Regione.

FRIULI VENEZIA GIULIA

Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

L. R. Friuli Venezia Giulia 01/12/2017, n. 39 | FAST FIND: NR38446

Modifica urgente all'articolo 57 della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia), concernente la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

B.U. R. Friuli Venezia Giulia Ord. 06/12/2017, n. 49

La legge modifica la lettera e) comma 2 dell'articolo 57 della L.R. Friuli Venezia Giulia 11/11/2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia) prevedendo che per poter eseguire gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio in regime di deroga, cosiddetto Piano casa, la richiesta di rilascio del permesso di costruire o, in alternativa, la segnalazione certificata di inizio attività, devono essere presentate entro la data della sua entrata in vigore.

In tal modo si evita che particolari incombenze istruttorie possano ostacolare la fruizione delle misure straordinarie previste dal Codice regionale dell'edilizia e, al contempo, si limita l'effetto della modifica alle sole istanze già presentate ed in iter al momento della sua entrata in vigore, evitando la riapertura dei termini del Piano casa, già stabiliti al 18/12/2017.

Piano di tutela delle acque

Deliberaz. G.R. Friuli Venezia Giulia 28/12/2017, n. 2673 | FAST FIND: NR38682

L.R. 11/2015, art. 10 - Adozione del Piano regionale di tutela delle acque.

B.U. R. Friuli Venezia Giulia Suppl. Ord. 12/01/2018, n. 9

Il provvedimento, in attuazione dell'articolo 10 della L.R. 11/2015, ha adottato il Piano regionale di tutela delle acque. Al punto 2 della delibera sono, altresì, individuate le misure di salvaguardia delle "Norme di attuazione" del Piano stesso che trovano applicazione dal 28/12/2017 (data di adozione della delibera).

SUAP

D. Pres. R. Friuli Venezia Giulia 10/01/2018, n. 03/Pres. | FAST FIND: NR38697

Regolamento recante modifiche al regolamento emanato con decreto del Presidente della

Regione 23 agosto 2011, n. 0206/Pres. (Regolamento per il Portale dello sportello unico per le attività produttive e per le attività di servizi ai sensi dell'articolo 5, comma 5, della legge regionale 12 febbraio 2001, n. 3 "Disposizioni in materia di sportello unico per le attività produttive e semplificazione di procedimenti amministrativi e del corpo legislativo regionale").

B.U. R. Friuli Venezia Giulia Ord. 24/01/2018, n. 4

Il regolamento entra in vigore dal 25/01/2018.

Tutela degli alberi monumentali

D. Dir. R. Friuli Venezia Giulia 22/12/2017, n. 10558 | FAST FIND: NR38629

Legge regionale 29 dicembre 2016, n. 25 (Legge di stabilità 2017), articolo 5, comma 27. D.Preg. 16 agosto 2017, n. 0189/Pres. (Regolamento per l'erogazione di contributi a sostegno degli interventi per la cura ordinaria e straordinaria e per la valorizzazione degli alberi monumentali del Friuli Venezia Giulia in esecuzione dell'articolo 5, comma 27, della legge regionale 29 dicembre 2016, n. 25). Modifiche e integrazioni al modello di cui all'allegato A (Domanda di contributo) del Regolamento.

B.U. R. Friuli Venezia Giulia Ord. 03/01/2018, n. 1

Il provvedimento modifica il modello "Domanda di contributo per la cura ordinaria e straordinaria e per la valorizzazione degli alberi monumentali" approvato con D. Pres. 16/08/2017, n. 0189/Pres. al fine di una migliore indicazione delle informazioni necessarie all'espletamento del procedimento di assegnazione dei contributi.

LAZIO

Mobilità nuova

L. R. Lazio 28/12/2017, n. 11 | FAST FIND: NR38602

Disposizioni per favorire la mobilità nuova.

B.U. R. Lazio Suppl. 28/12/2017, n. 3

La legge entra in vigore dal 29/12/2017 e promuove e sostiene la mobilità nuova, in particolare la mobilità ciclistica, nei tragitti quotidiani e negli spostamenti urbani ed extraurbani. L'obiettivo è quello di elevare la qualità della vita, garantire l'accessibilità dei territori e valorizzare le risorse ambientali.

Patrimonio immobiliare pubblico

Regolam. R. Lazio 28/12/2017, n. 32 | FAST FIND: NR38603

Modifiche al regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5, (Regolamento regionale di attuazione e integrazione dell'articolo 1, comma 102, lettera b), della legge regionale 13 agosto 2011, n. 12 (Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013) recante norme sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale).

B.U. R. Lazio Suppl. 28/12/2017, n. 3

(Adottato con Delib. G.R. 19/12/2017, n. 872 in Suppl. n. 3 al B.U.R. 28/12/2017, n. 104).

Il regolamento entra in vigore dal 29/12/2017. Tra le modifiche al Reg. R. 5/2012 si segnalano, in particolare, la sostituzione degli Allegati A e A-bis.

Pratiche sismiche

Determ. Dir. R. Lazio 06/12/2017, n. G16870 | FAST FIND: NR38462

Adeguamento all'indice ISTAT per l'anno 2018 dei contributi per spese di istruttoria e di conservazione dei progetti presentati ai fini del rilascio dell'autorizzazione sismica o dell'attestazione di deposito e per i successivi adempimenti, di cui all'art. 104 bis del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, "Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale".

B.U. R. Lazio P. I-II 07/12/2017, n. 98

Il provvedimento stabilisce che, a decorrere dal 01/01/2018, i contributi dovuti per le attività previste dall'articolo 35 della L. 47/85 e dal D.P.R. 380/2001, ed in particolare:

- per le spese di istruttoria e di conservazione dei progetti presentati ai fini del rilascio dell'autorizzazione sismica o dell'attestazione di deposito ai sensi degli articoli 93 e 94 del D.P.R. 380/2001;*
- per gli adempimenti connessi alle procedure delle zone ammesse a consolidamento;*
- per i sopralluoghi per il rilascio del certificato di rispondenza;*

- per la relazione a struttura ultimata e collaudo e per le procedure connesse agli adempimenti inerenti alle violazioni;
sono rivalutati nella misura del + 0,9% corrispondente alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del periodo ottobre 2016 - ottobre 2017.

Aree rurali

Regolam. R. Lazio 05/01/2018, n. 1 | FAST FIND: NR38650

Disposizioni attuative per le attività integrate e complementari all'attività agricola ai sensi dell'articolo 57 bis della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e successive modifiche. Abrogazione del regolamento regionale 2 settembre 2015, n. 11 (Attuazione della ruralità multifunzionale ai sensi dell'articolo 57 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e successive modifiche).

B.U. R. Lazio P. I-II 09/01/2018, n. 3

Il regolamento, in vigore dal 10/01/2018, in attuazione dell'articolo 57 bis, comma 12, della L.R. 38/1999 (Norme sul governo del territorio) disciplina:

- l'introduzione, lo svolgimento ed il controllo delle attività integrate e complementari;
- le condizioni per la costituzione e per la permanenza del regime di connessione tra l'attività agricola e le attività integrate e complementari, nonché la decadenza del regime di connessione;
- i casi in cui la decadenza del regime di connessione comporta che le opere realizzate a seguito del PUA sono da considerarsi difformi rispetto al titolo abilitativo edilizio, ai sensi della L.R. 11/08/2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico- edilizia).

Disposta, altresì, l'abrogazione del Regolam. R. 02/09/2015, n. 11.

Rigenerazione urbana e recupero edilizio

Deliberaz. G.R. Lazio 19/12/2017, n. 867 | FAST FIND: NR38560

Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7".

B.U. R. Lazio P. I-II 04/01/2018, n. 2

Il provvedimento fornisce - all'esito di una fase di concertazione con le forze sociali, economiche e territoriali ed alla luce dei numerosi quesiti pervenuti da varie amministrazioni comunali, dagli ordini professionali nonché da operatori pubblici e privati - indirizzi e direttive utili ad assicurare una piena, corretta ed uniforme attuazione delle disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio di cui alla L.R. 7/2017.

LIGURIA

Commercio

L. R. Liguria 28/12/2017, n. 33 | FAST FIND: NR38617

Modifiche alla legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 (Testo unico in materia di commercio).

B.U. R. Liguria P. I 29/12/2017, n. 18

La legge entra in vigore dal 13/01/2018.

Costruzioni in zone sismiche

Deliberaz. G.R. Liguria 17/11/2017, n. 938 | FAST FIND: NR38470

Art. 5 bis, comma 1 lett. c), L.r. n. 29/1983. Approvazione Modulistica unica regionale e procedure standard per il rilascio delle autorizzazioni connesse all'applicazione della normativa in materia di costruzioni in zone sismiche.

B.U. R. Liguria P. II 13/12/2017, n. 50

La deliberazione, in attuazione dell'articolo 5 bis della L.R. 29/1983, comma 1 lettera c), ha approvato gli indirizzi applicativi in merito alle procedure autorizzative sulle costruzioni in zona sismica e la modulistica correlata. Nel dettaglio il provvedimento ha approvato:

- il procedimento amministrativo per il rilascio di autorizzazione sismica di cui all'articolo 6 bis L.R. 29/1983 mediante Conferenza dei Servizi (D. Leg.vo 30/06/016, n. 127; D. Leg.vo 25/11/2016, n. 222);
- la traccia e contenuti minimi della Relazione Tecnica illustrativa;
- le modalità estrazione campione progetti e lavori in zona sismica;
- il Modulo di Denuncia Integrata (MOD.SISM.01 - Regione Liguria [Rev.00]);
- le Dichiarazioni Asseverate Progettisti (MOD.SISM.02 - Regione Liguria [Rev.00]);
- la Dichiarazione Spese Istruttoria (MOD.SISM.03 - Regione Liguria [Rev.00]).

Valori agricoli medi

Deliberaz. Comm. Espropri R. Liguria 15/12/2017, n. 3 | FAST FIND: NR38747

Savona - Approvazione Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per l'anno 2018.

B.U. R. Liguria P. II 31/01/2018, n. 5

LOMBARDIA

Cicloturismo

Delib. G.R. Lombardia 28/11/2017, n. X/7447 | FAST FIND: NR38455

Promozione del cicloturismo in Lombardia: rifinanziamento della linea A «Bando per la promozione innovativa del prodotto cicloturismo in Lombardia» e linea B2 «Infrastrutturazione percorsi ciclabili minori».

B.U. R. Lombardia S. Ord. 05/12/2017, n. 49

Le risorse per l'attuazione dell'iniziativa sono pari euro 2.191.530,90 di cui:

- euro 891.032,36 per la Linea A "Bando per la promozione innovativa del prodotto cicloturismo in Lombardia";

- euro 1.300.498,54 per la Linea B2 "Infrastrutturazione percorsi ciclabili minori".

Crisi idriche, difesa idrogeologica e riqualificazione territoriale

L. R. Lombardia 12/12/2017, n. 34 | FAST FIND: NR38513

Integrazioni alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo Unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale). Nuove norme per la mitigazione degli effetti delle crisi idriche nel settore agricolo, per la difesa idrogeologica e per la riqualificazione territoriale.

B.U. R. Lombardia Suppl. Ord. 15/12/2017

La legge entra in vigore dal 16/12/2017 e introduce un Capo alla L.R. 05/12/2008, n. 31 che detta disposizioni volte a disciplinare l'utilizzo plurimo delle cave esistenti e di quelle previste dai vigenti piani provinciali delle cave, ai fini di mitigare gli effetti delle crisi idriche nel settore agricolo nei comprensori di bonifica e irrigazione e promuovere la difesa idraulica e idrogeologica nei principali bacini fluviali, nonché la riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio.

Reticoli idrici

Delib. G.R. Lombardia 18/12/2017, n. X/7581 | FAST FIND: NR38557

Aggiornamento della d.g.r. 23 ottobre 2015 n. X/4229 e ss.mm.ii. «Riordino dei reticoli idrici di Regione Lombardia e revisione dei canoni di polizia idraulica» e determinazione della percentuale di riduzione dei canoni di polizia idraulica (attuazione della legge regionale 15 marzo 2016, n. 4, art. 13, comma 4).

B.U. R. Lombardia S. Ord. 22/12/2017, n. 51

La delibera aggiorna la Delib. G.R. 23/10/2015, n. X/4229 alla luce della sopravvenuta normativa in materia di difesa del suolo e gestione dei corsi d'acqua.

Servizi abitativi pubblici

D. Dirig. R. Lombardia 21/12/2017, n. 16688 | FAST FIND: NR38608

Aggiornamento per l'anno 2018 delle classi ISEE-erp e adeguamento del canone sociale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ora servizi abitativi pubblici) ai sensi della variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.

B.U. R. Lombardia S. Ord. 29/12/2017, n. 52

Il provvedimento aggiorna per l'anno 2018 i valori delle classi ISEE-ERP di cui all'allegato C della L.R. 27/2009 e adeguata i valori dei canoni sociali degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Valori agricoli medi

Deliberaz. Comm. Espropri R. Lombardia 06/12/2017 | FAST FIND: NR38451

Como - Tabella dei valori agricoli medi, riferiti all'anno 2016, valevoli per l'anno 2017.

B.U. R. Lombardia S. Avv. Conc. 06/12/2017, n. 49

Risorse termali

L. R. Lombardia 25/01/2018, n. 6 | FAST FIND: NR38734

Promozione e valorizzazione del termalismo lombardo.

B.U. R. Lombardia Suppl. Ord. 29/01/2018

La legge, in vigore dal 13/02/2018, riconosce le risorse termali come una componente strategica

dell'offerta turistica e territoriale.

MARCHE

Cicloturismo

L. R. Marche 18/12/2017, n. 37 | FAST FIND: NR38575

Interventi a favore del cicloturismo.

B.U. R. Marche Ord. 28/12/2017, n. 138

La legge entra in vigore dal 12/01/2018 e promuove il cicloturismo quale offerta turistica sostenibile, rispettosa dell'ambiente e del paesaggio, destagionalizzata ed equamente distribuita sul territorio regionale.

Città sostenibili

Deliberaz. G.R. Marche 18/12/2017, n. 1560 | FAST FIND: NR38613

L.R. 14/2017: Interventi di sviluppo e sostegno delle "Città sostenibili e amiche dei bambini e degli adolescenti".

B.U. R. Marche Ord. 29/12/2017, n. 139

Il provvedimento, in attuazione dell'articolo 4 della L.R. 14/2017, approva i criteri e le modalità di ripartizione delle risorse finanziarie regionali destinate ai Comuni per interventi di sviluppo e sostegno delle "Città sostenibili e amiche dei bambini e degli adolescenti".

Difesa suolo

L. R. Marche 18/12/2017, n. 35 | FAST FIND: NR38574

Modifica alla legge regionale 25 maggio 1999, n. 13 "Disciplina regionale della difesa del suolo".

B.U. R. Marche Ord. 28/12/2017, n. 138

La legge entra in vigore dal 12/01/2018 e inserisce l'articolo 16 bis nella L.R. 25/05/1999, n. 13 in materia di regime indennitario per la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione del rischio idrogeologico.

Valori agricoli medi

D. Dirig. R. Marche 30/11/2017, n. 122 | FAST FIND: NR38464

L.R. 29 marzo 2017, n. 9, articolo 2, comma 2: Tabelle Valori Agricoli Medi approvate dalle commissioni provinciali per la determinazione dell'indennità di espropriazione di Ancona, Pesaro e Urbino, Ascoli Piceno. Pubblicazione.

B.U. R. Marche Ord. 07/12/2017, n. 129

Costruzioni in zone sismiche

L. R. Marche 04/01/2018, n. 1 | FAST FIND: NR38645

Nuove norme per le costruzioni in zone sismiche nella regione Marche.

B.U. R. Marche Ord. 11/01/2018, n. 3

La legge prevede importanti novità in materia di regolamentazione delle costruzioni in zone sismiche, a partire dal trasferimento ai Comuni delle relative funzioni tecnico-amministrative, con l'obiettivo di tutelare la pubblica incolumità, attraverso la riorganizzazione delle strutture tecniche competenti, il concorso degli strumenti di pianificazione urbanistica alla riduzione del rischio sismico e la definizione delle modalità di esercizio della vigilanza su opere e costruzioni.

Più in dettaglio le principali novità introdotte dalla legge sono:

- *trasferimento ai Comuni delle funzioni in materia sismica, esercitabili anche in forme associative, ovvero avvalendosi delle strutture tecniche della Provincia competente per territorio (articolo 2);*
- *promozione, da parte della Regione, delle attività finalizzate alla definizione di programmi di prevenzione sismica, avvalendosi degli ordini e collegi professionali e delle università (articolo 3);*
- *attribuzione agli strumenti di pianificazione urbanistica dell'individuazione, sulla base degli studi di microzonazione sismica, del grado di pericolosità locale di ciascuna parte del territorio, definendo prescrizioni idonee alla riduzione del rischio sismico (articoli 4 e 5);*
- *ambito di applicazione della legge alle opere e alle costruzioni in zona sismica per i lavori di nuova costruzione e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché alle varianti sostanziali ai progetti relativi agli stessi (articolo 6);*
- *autorizzazione per inizio lavori: si passa dal deposito del progetto alla preventiva autorizzazione sismica, che consente l'inizio lavori nelle zone dichiarate sismiche; l'autorizzazione viene rila-*

sciata entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della richiesta, esclusivamente in via telematica, dalla struttura tecnica competente previo svolgimento dell'attività di controllo dei progetti degli interventi nelle zone classificate sismiche (articolo 7).

Ulteriori norme sono state dettate circa: inizio lavori (articolo 9); relazione a struttura ultimata, certificato di collaudo e di regolare esecuzione (articolo 10); vigilanza e controllo (articolo 12); contributo per le spese relative ad attività istruttorie, conservazione dei progetti e controlli (da corrispondere, da parte del richiedente l'autorizzazione sismica, all'ente competente, articolo 14).

Infine ci sono le norme che stabiliscono i tempi per l'emanazione delle disposizioni attuative della legge (articolo 17) nonché la previsione dell'abrogazione della L.R. 03/11/1984, n. 33 a decorre dalla scadenza del termine di cui al comma 5 dell'articolo 17 della legge stessa, ovvero dal 21/02/2019 (articolo 18).

MOLISE

Piano Casa

L. R. Molise 22/12/2017, n. 24 | FAST FIND: NR38528

Proroghe di termini previsti in leggi regionali.

B.U. R. Molise Ord. 30/12/2017, n. 73

La legge all'articolo 3 ha prorogato al 31/12/2020 il Piano Casa, ovvero il termine entro il quale devono essere presentati la segnalazione certificata di inizio attività o la denuncia di inizio attività di tutti gli interventi previsti dalle disposizioni della L.R. Molise 11/12/2009, n. 30 (Intervento regionale straordinario volto a rilanciare il settore edilizio, a promuovere le tecniche di bioedilizia e l'utilizzo di fonti di energia alternative e rinnovabili, nonché a sostenere l'edilizia sociale da destinare alle categorie svantaggiate e l'edilizia scolastica).

PIEMONTE

Moduli unificati per l'edilizia

Determ. Dirig. R. Piemonte 13/12/2017, n. 535 | FAST FIND: NR38535

Modifica e integrazioni dei contenuti dei quadri informativi dei moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze in materia di attività edilizia e diffusione con il sistema telematico MUDE PIEMONTE.

B.U. R. Piemonte P. I-II 28/12/2017, n. 52

Il provvedimento modifica e integra i moduli unificati e standardizzati adottati con la Delib. G.R. 19/06/2017, n. 29-5207 e con la Delib. G.R. 25/09/2017, n. 45-5681.

L'adeguamento si è reso necessario a seguito delle sopravvenute norme regionali e per ottimizzare l'organizzazione dei contenuti dei quadri informativi in seguito agli esiti della prima fase di utilizzo.

Con riferimento ai moduli approvati con la Delib. G.R. 19/06/2017, n. 29-5207 vengono modificati i seguenti moduli:

- Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (SCIA alternativa al PdC);
- Comunicazione di fine lavori;
- Segnalazione certificata per l'agibilità (SCIA per l'agibilità).

Con riferimento, invece, alla Delib. G.R. 25/09/2017, n. 45-5681 è modificato il modulo del Permesso di costruire.

I moduli aggiornati sono pubblicati e disponibili presso il sistema "MUDE Piemonte" (alla pagina <http://www.mude.piemonte.it/site/documenti-e-guide-per-i-comuni>).

Si ricorda che la ricezione delle pratiche edilizie è stata opzionale - in forma cartacea o tramite MUDE - fino al 31/12/2017 e che a partire dal 01/01/2018 la ricezione delle pratiche edilizie deve avvenire esclusivamente tramite il sistema MUDE Piemonte; pertanto da tale data non saranno più accettate pratiche consegnate con modalità cartacea.

Difesa suolo

Deliberaz. G.R. Piemonte 07/12/2017, n. 41-6101 | FAST FIND: NR38664

L.R. 9 agosto 1989, n. 45 (Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici). Approvazione dei criteri per la definizione della documentazione

di cui all'articolo 7 e disposizioni per la revoca delle DD.G.R. n. 112-31886 del 3 ottobre 1989 e n. 132-36709 del 3 aprile 1990.

B.U. R. Piemonte P. I-II 11/01/2018, n. 2

In seguito alle numerose modifiche intervenute, sia nel comparto normativo di settore sia con riferimento all'attività procedimentale della Pubblica amministrazione, il provvedimento aggiorna la documentazione tecnica minima da allegare alle istanze in relazione alle diverse tipologie di intervento.

Edilizia sociale

D. P.G.R. Piemonte 19/01/2018, n. 1/R. | FAST FIND: NR38731

Regolamento regionale recante: "Modifiche all'articolo 6 del regolamento regionale 4 ottobre 2011, n. 12/R (Regolamento delle procedure di assegnazione degli alloggi di edilizia sociale, in attuazione dell'articolo 2, comma 5, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale))".

B.U. R. Piemonte Suppl. Ord. 25/01/2018, n. 3

(Approvato con Delib. G.R. 19/01/2018, n. 15-6381 in B.U.R. 25/01/2018, n. 4 P.I - II).

Il regolamento modifica il D.P.G.R. 04/10/2011, n. 12/R. prevedendo l'inserimento di una nuova tipologia di situazione di emergenza ai fini dell'applicazione dell'articolo 10 della L.R. 3/2010 (Norme in materia di edilizia sociale).

Regolamento edilizio tipo (RET)

Deliberaz. C.R. Piemonte 28/11/2017, n. 247-45856 | FAST FIND: NR38627

Recepimento dell'intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale.

B.U. R. Piemonte Suppl. Ord. 04/01/2018, n. 2

Il provvedimento ha disposto il recepimento del regolamento edilizio tipo nazionale e l'approvazione del regolamento edilizio tipo regionale.

I Comuni avranno tempo fino al 03/07/2018 per adeguare i propri regolamenti edilizi al regolamento edilizio tipo regionale formulato in recepimento del regolamento edilizio tipo nazionale, di cui all'Int. Conf. Unificata 20/10/2016, n. 125/CU, integrato e modificato in conformità alla normativa regionale vigente.

Il regolamento, che sostituisce il precedente regolamento in vigore dal luglio 1999 - di cui alla Delib. C.R. 29/07/1999, n. 548-9691 e modificato con Delib. C.R. 08/07/2009, n. 267-31038 e Delib. C.R. 28/07/2015, n. 79-27040 - si compone di due parti:

- *la prima contiene le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, oltre alle disposizioni sovraordinate da applicare su tutto il territorio;*
- *la seconda riporta l'articolazione delle disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia, in base alla quale i Comuni saranno tenuti, nell'esercizio della propria autonomia regolamentare, ad articolare le norme che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'ente garantendo qualità, sicurezza e sostenibilità delle opere edilizie, dei cantieri e dell'ambiente urbano.*

PUGLIA

Piano Casa, fonti rinnovabili, recupero sottotetti

L. R. Puglia 01/12/2017, n. 51 | FAST FIND: NR38475

Modifiche e integrazioni alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale), norma interpretativa e altre norme in materia edilizia e tecnologica.

B.U. R. Puglia Ord. 14/12/2017, n. 141

(Avviso di rettifica in B.U.R. 14/12/2017, n. 141 Ord.).

La legge entra in vigore dal 04/12/2017 ma le modifiche all'articolo 5 e 7 della L.R. 14/2009 (c.d. Piano Casa), che prorogano i termini relativi all'applicazione delle misure straordinarie previste per l'esecuzione di interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, entrano in vigore dal 01/01/2018.

Nel dettaglio è stato prorogato al 31/12/2018 il termine (in precedenza fissato al 31/12/2017) per la presentazione delle istanze relative al Piano Casa e vengono ammessi a beneficio gli interventi che riguardano edifici esistenti alla data del 01/08/2017 (non più 01/08/2016, come precedentemente previsto).

Introdotta dalla legge la possibilità concessa ai proprietari di immobili di realizzare impianti fotovoltaici sugli edifici rientrati nella zona territoriale di "tipo A", alle stesse condizioni strutturali previste dalla legislazione regionale.

Modificata, infine, la L.R. 15/11/2007, n. 33 sul recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate; tali interventi saranno possibili sugli edifici esistenti al 30/06/2017 (anziché 30/06/2016, come precedentemente previsto).

Piano Casa, titoli abilitativi edilizi, mutamenti della destinazione

L. R. Puglia 01/12/2017, n. 48 | FAST FIND: NR38473

Norme in materia di titoli abilitativi edilizi, controlli sull'attività edilizia e mutamenti della destinazione degli immobili.

B.U. R. Puglia Ord. 04/12/2017, n. 136

La legge entra in vigore dal 19/12/2017. Il provvedimento definisce le modalità di effettuazione dei controlli in ordine alle comunicazioni di inizio lavori asseverate (CILA) e alle segnalazioni certificate presentate ai fini dell'agibilità e aggiorna una serie di leggi regionali sostituendo i riferimenti alla dichiarazione di inizio attività (DIA) e al certificato di agibilità, ora non più previsti, rispettivamente con la "SCIA alternativa al permesso di costruire" e la "Segnalazione certificata di agibilità". Nel dettaglio le norme modificate sono le seguenti: la L.R. 30/07/2009, n. 14 (c.d. Piano Casa), la L.R. 29/07/2008, n. 21 (Norme per la rigenerazione urbana), la L.R. 15/11/2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate) e la L.R. 10/12/2012, n. 39 (Abbattimento delle barriere architettoniche mediante realizzazione di ambienti per persone con disabilità grave negli edifici di edilizia residenziale in proprietà). Dettate, altresì, disposizioni in materia di mutamento della destinazione d'uso degli immobili e abrogata la L.R. 04/04/2014, n. 12.

Piano paesaggistico regionale

Deliberaz. G.R. Puglia 05/12/2017, n. 2123 | FAST FIND: NR38594

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale. Indirizzi per la semplificazione, il coordinamento e l'integrazione amministrativo-procedurale.

B.U. R. Puglia Ord. 27/12/2017, n. 146

Programmi d'area integrati

L. R. Puglia 22/12/2017, n. 63 | FAST FIND: NR38595

Norme per programmi d'area integrati.

B.U. R. Puglia Suppl. 27/12/2017

La legge entra in vigore dal 27/12/2017 e promuove la predisposizione e la realizzazione di programmi d'area integrati (PdA). I PdA sono un metodo di governo del territorio che, in coerenza con le previsioni indicate dagli strumenti regionali di programmazione, accrescono l'attrazione e la competitività del sistema territoriale.

Barriere architettoniche

Deliberaz. G.R. Puglia 05/12/2017, n. 2113 | FAST FIND: NR38680

Art. 63 della Legge Regionale 30 dicembre 2016, n. 40 - Contributi per l'abbattimento delle barriere architettoniche insistenti presso i Centri Operativi Comunali - Approvazione dei criteri per la concessione di contributi straordinari in favore dei Comuni.

B.U. R. Puglia Ord. 16/01/2018, n. 8

La deliberazione approva i criteri per la concessione di contributi straordinari in favore dei Comuni per l'abbattimento delle barriere architettoniche insistenti presso i Centri Operativi Comunali di protezione civile.

Ogni Comune potrà inoltrare una sola domanda e le spese ammissibili a contributo saranno unicamente quelle di realizzazione dell'intervento, con oneri di progettazione e direzione lavori a carico del Comune richiedente.

Regolamento edilizio tipo (RET)

Deliberaz. G.R. Puglia 21/12/2017, n. 2250 | FAST FIND: NR38665

Intesa, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET). Recepimento regionale. Integrazioni e modificazioni alle deliberazioni della Giunta Regionale n. 554/2017 e 648/2017. Approvazione dello Schema di Regolamento Edilizio Tipo.

B.U. R. Puglia Suppl. 11/01/2018

La deliberazione modifica ed integra la Delib. G.R. 554/2017, di recepimento dell'Int. Conf. Unifica-

ta 20/10/2016, n. 125/CU modificata con Delib. G.R. 648/2017.

Il provvedimento - che approva lo "Schema di Regolamento Edilizio Tipo" con le modifiche e le integrazioni necessarie a seguito delle esigenze sollevate dai rappresentanti dell'ANCI, degli Ordini professionali degli Ingegneri, degli Architetti, nonché di collaborazione con le Sezioni del Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio, ciascuna per le proprie competenze - si articola in due parti:

- la Prima Parte, denominata "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia" richiama la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale e comprende gli Allegati A, B e C della Delib. G.R. 554/2017 aggiornati e così strutturati:

- Allegato A: Quadro delle definizioni uniformi, con specificazioni operative;*
- Allegato B: Ricognizione delle disposizioni statali incidenti sugli usi e sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia;*
- Allegato C: Ricognizione delle disposizioni regionali incidenti sugli usi e sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia;*

- la Seconda Parte, denominata "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" comprende la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, è ordinata nel rispetto di una struttura generale, uniforme valevole su tutto il territorio statale.

I Comuni, con deliberazione di Consiglio comunale, devono adeguare i propri regolamenti edilizi comunali allo Schema di regolamento edilizio tipo allegato alla presente deliberazione entro il termine del 31/12/2017. Pertanto dal 01/01/2018 il regolamento edilizio comunale che non sia stato adeguato cessa di avere effetto nelle parti incompatibili con lo Schema di regolamento tipo, così come disposto dalla L.R. 46/2017.

Valori agricoli medi

Deliberaz. Comm. Espropri R. Puglia 24/01/2017 | FAST FIND: NR38685

Bari - Valori agricoli medi anno 2016.

B.U. R. Puglia Ord. 18/01/2018, n. 9

Vincolo idrogeologico

Regolam. R. Puglia 25/01/2018, n. 1 | FAST FIND: NR38737

Regolamento Regionale 26 febbraio 2015, n. 5. "L'attività pascoliva sul territorio della Regione Puglia sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto-Legge n. 3267/1923 - Modifica ed integrazione".

B.U. R. Puglia Ord. 29/01/2018, n. 15

Il regolamento, in vigore dal 13/02/2018, ha la finalità di garantire la gestione, la valorizzazione e la tutela funzionale del patrimonio forestale sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267.

Il provvedimento disciplina:

- le procedure amministrative per l'esercizio del pascolo sul soprassuolo boschivo e pascolivo dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico, in applicazione degli articoli 8 e 9 del R.D.L. 3267/1923;*
- le concessioni sui terreni boscati e pascolivi del patrimonio indisponibile forestale della Regione (Demanio forestale regionale).*

SARDEGNA

Legge forestale

L. R. Sardegna 05/12/2017, n. 23 | FAST FIND: NR38477

Disposizioni finanziarie e terza variazione al bilancio 2017/2019.

B.U. R. Sardegna P. I-II 05/12/2017, n. 56

Piano Casa

L. R. Sardegna 14/12/2017, n. 26 | FAST FIND: NR38516

Modifiche alla legge regionale 7 dicembre 2016, n. 33 (Proroga di termini di cui alla legge regionale n. 8 del 2015).

B.U. R. Sardegna P. I-II 21/12/2017, n. 60

La legge, in vigore dal 21/12/2017, modificando l'articolo 1 della L.R. 07/12/2016, n. 33 (comma 1 lettera a)), fa slittare dal 31/12/2017 al 30/06/2019 gli effetti della L.R. 23/04/2015, n. 8 (Norme per

la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio), legge regionale per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio.

SICILIA

Moduli unificati per le attività commerciali e assimilate

D. Dirig. R. Sicilia 09/11/2017 | FAST FIND: NR38444

Preso d'atto della deliberazione della Giunta regionale n. 462 del 23 ottobre 2017, con la quale sono stati adottati anche i moduli unificati e standardizzati in materia di attività commerciali e assimilate e in materia sanitaria.

G.U. R. Sicilia Suppl. Ord. 01/12/2017

Il provvedimento prende atto dei moduli unificati e standardizzati in materia di attività commerciali e assimilate e in materia sanitaria adottati dalla Delib. G.R. 23/10/2017, n. 462, al fine di darne ampia diffusione nel sito internet istituzionale del Dipartimento delle attività produttive per i conseguenziali provvedimenti di competenza delle Amministrazioni comunali.

Autorizzazione inizio lavori nelle località sismiche

Nota Ass. R. Sicilia 04/01/2018, n. 1651 | FAST FIND: NR38691

Sentenza della Corte Costituzionale n. 232 del 26 settembre 2017 (GU 1° Serie Speciale - Corte Costituzionale n. 46 del 15 novembre 2017). Illegittimità costituzionale dell'articolo 16 comma 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Effetti della Sentenza sui procedimenti pendenti. Parere reso dall'Ufficio Legislativo e Legale con nota protocollo n. 27218/150.11.2017 del 20/12/2017.

Il provvedimento chiarisce gli effetti della Sent. Corte Cost. 08/11/2017, n. 232 - che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 16, comma 1, della L.R. 16/2016 in materia di obbligo del titolo abilitativo per l'intervento edilizio nelle località sismiche sulle procedure in corso, al fine di impartire le ulteriori, rispetto a quanto previsto dalla Nota Ass. R. Sicilia 09/11/2017, n. 221557/DRT, e necessarie disposizioni operative agli Uffici provinciali del Genio Civile.

TOSCANA

Non ci sono provvedimenti da segnalare nel periodo di riferimento

UMBRIA

Moduli unificati per le attività commerciali e assimilate

Determ. Dirig. R. Umbria 10/11/2017, n. 11708 | FAST FIND: NR38548

D.G.R. n. 700 del 20 giugno 2017 e D.G.R. n. 1088 del 29 settembre 2017: modulistica unificata - Adozione modulo "Notifica ai fini della registrazione (art. 6, Reg. CE n. 852/2004)".

B.U. R. Umbria P. I-II 20/12/2017, n. 55

Il provvedimento modifica il Modulo "Notifica ai fini della registrazione (art. 6, Reg. CE n. 852/2004)" adottato con Delib. G.R. 20/06/2017, n. 700 e modificato con Delib. G.R. 28/09/2017, n. 1088 al fine di risolvere alcune criticità rilevate.

Commercio

Regolam. R. Umbria 08/01/2018, n. 1 | FAST FIND: NR38658

Norme regolamentari attuative dell'articolo 10, commi 5 e 6 e dell'articolo 10 bis, comma 3 della legge regionale 13 giugno 2014, n. 10 (Testo unico in materia di commercio).

B.U. R. Umbria P. I-II 10/01/2018, n. 2

Il regolamento entra in vigore dal 25/01/2018 e da attuazione alle disposizioni della L.R. 10/2014 fissando i criteri di pianificazione territoriale e urbanistica, riferiti al settore commerciale, nel rispetto del Regolam. R. 18/02/2015, n. 2 (Norme regolamentari attuative della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (Testo unico governo del territorio e materie correlate)).

VALLE D'AOSTA

Non ci sono provvedimenti da segnalare nel periodo di riferimento

VENETO

Realizzazione impianti di cremazione

L. R. Veneto 06/12/2017, n. 40 | FAST FIND: NR38485

Modifica ed integrazione alla legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30 "Collegato alla legge di stabilità 2017".

B.U. R. Veneto Ord. 07/12/2017, n. 118

Con l'articolo 72 della L.R. 30/2016 (Collegato alla legge di stabilità 2017) è stata disposta una sospensione al rilascio delle autorizzazioni per la realizzazione di nuovi impianti di cremazione nelle more dell'adozione del relativo Piano regionale di coordinamento, e comunque non oltre il 31/12/2018. La presente legge, modificando il suddetto articolo, prevede che la suddetta sospensione non si applica:

- *agli interventi di adeguamento alle prescrizioni per il mantenimento in esercizio di impianti già autorizzati;*
- *agli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di impianti per i quali sia già stato adottato il provvedimento di aggiudicazione definitiva.*

Regolamento edilizio tipo (RET)

Deliberaz. G.R. Veneto 22/11/2017, n. 1896 | FAST FIND: NR38440

Recepimento del Regolamento Edilizio Tipo in base all'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

B.U. R. Veneto Ord. 01/12/2017, n. 116

La deliberazione recepisce il regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 costituito dallo schema del regolamento edilizio tipo e dai relativi allegati, recanti le definizioni uniformi, la raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia nonché il parere favorevole della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome contenuti nell'Int. Conf. Unificata 20/10/2016, n. 125/CU.

Inoltre il provvedimento:

- *approva la "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia", come integrata in conformità alla normativa regionale vigente dalla Direzione Pianificazione Territoriale;*
- *stabilisce che entro il 21/05/2018 i Comuni devono adeguare i propri regolamenti edilizi.*

Al fine di limitare i possibili effetti dell'adeguamento sui procedimenti in itinere, le definizioni uniformi non si applicano ai procedimenti in corso alla data di approvazione del provvedimento comunale, ovvero allo scadere del termine assegnato per provvedere all'adeguamento. Inoltre, i Comuni, nell'ambito della propria autonomia e al fine di assicurare l'invarianza delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici comunali, potranno adottare specifici provvedimenti che individuino le modalità di trasposizione dei parametri edificatori previsti negli strumenti urbanistici vigenti conseguenti l'applicazione delle nuove definizioni unificate.

PROVINCIA AUTONOMA BOLZANO

Barriere architettoniche

D. Pres. P. Bolzano 06/12/2017, n. 44 | FAST FIND: NR38541

Modifiche al regolamento sull'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche.

B.U. R. Trentino Alto Adige Suppl. 19/12/2017, n. 4

Il decreto ha confermato le modifiche al "Regolamento sull'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche", di cui al D. Pres. P. Bolzano 09/11/2009, n. 54, già approvate con Delib. G.P. 28/11/2017, n. 1329.

Deliberaz. G.P. Bolzano 28/11/2017, n. 1329 | FAST FIND: NR38479

Modifica del "Regolamento sull'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche", DPP del 9.11.2009, n. 54.

B.U. R. Trentino Alto Adige P. I-II 05/12/2017, n. 49

La deliberazione modifica il D. Pres. P. Bolzano 09/11/2009, n. 54 con il duplice obiettivo di facilitare, in sede progettuale, l'attività dei progettisti e consentire una immediata possibilità di controllo da parte degli organi preposti (commissioni edilizie, tecnici comunali).

Costo di costruzione

Deliberaz. G.P. Bolzano 19/12/2017, n. 1420 | FAST FIND: NR38598

Articolo 73, comma 1, della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, legge urbanistica provinciale - articolo 7, comma 1, della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata - determinazione del costo di costruzione per metro cubo e per metro quadrato per il primo semestre 2018.

B.U. R. Trentino Alto Adige P. I-II 27/12/2017, n. 52

Edilizia abitativa agevolata

Deliberaz. G.P. Bolzano 12/12/2017, n. 1366 | FAST FIND: NR38537

Edilizia abitativa agevolata: Adeguamento dei limiti di reddito e delle quote di detrazione relativi ai redditi dell'anno 2017.

B.U. R. Trentino Alto Adige P. I-II 19/12/2017, n. 51

PROVINCIA AUTONOMA TRENTO

Non ci sono provvedimenti da segnalare nel periodo di riferimento

GIURISPRUDENZA

Cartello di cantiere, impugnazione permesso di costruire e diritti dei terzi

Sent. C. Stato 18/10/2017, n. 4830 | FAST FIND: GP16038

1. Edilizia e urbanistica - Procedimenti edilizi e titoli abilitativi - Diritti dei terzi - Cartello di cantiere - Sufficiente al fine di provare la conoscenza dell'intervento e delle sue potenzialità lesive.
2. Edilizia e urbanistica - Procedimenti edilizi e titoli abilitativi - Diritti dei terzi - Concetto di "vicinitas" - Legittimazione ad agire - Presupposti.

1. L'apposizione del cartello di cantiere ha la funzione di esporre al pubblico i titoli edilizi rilasciati e i nominativi dei responsabili dall'attività edilizia in corso, onde consentire a eventuali controinteressati di far valere in sede amministrativa e/o giurisdizionale le proprie posizioni giuridiche soggettive eventualmente lese dall'attività edilizia (e rendere agevolmente individuabili i soggetti responsabili qualora durante lo svolgimento delle attività di cantiere derivino danni nei confronti di terzi). Pertanto, con la esposizione del cartello di cantiere deve ritenersi incontrovertibilmente comprovato che sia integrata la conoscenza dell'intervento progettato e la possibilità da parte degli eventuali controinteressati di valutarne l'eventuale incidenza lesiva sulla propria sfera giuridica, potendo essi attivarsi senza indugio presso gli uffici comunali deputati per prendere visione del progetto, dal quale devono evincersi i sopra menzionati elementi. Ciò anche per salvaguardare l'interesse del titolare del permesso di costruire a che l'esercizio della tutela dei controinteressati venga attivato senza indugio e non irragionevolmente o colposamente differito nel tempo, al fine di evitare la creazione di una situazione di incertezza delle situazioni giuridiche in contrasto con il principio dell'affidamento.

2. Il concetto di vicinitas - in base al quale si ritiene sussistere l'interesse a ricorrere avverso il rilascio di un titolo abilitativo edilizio stante i suoi possibili effetti lesivi della posizione giuridica dei terzi - non può essere basato sul semplice collegamento del soggetto ricorrente con la zona oggetto di edificazione. Per contro, il mero criterio della vicinitas non può ex se radicare la legittimazione (e l'interesse) al ricorso, dovendo la parte ricorrente pur sempre fornire la prova concreta del pregiudizio specifico inferito dagli atti impugnati a una propria situazione giuridica soggettiva (ad esempio il deprezzamento del valore di un bene in proprietà, o una concreta compromissione del diritto alla salute), non essendo sufficiente a integrare una situazione qualificata di legittimazione (e di interesse) a ricorrere la generica deduzione di una semplice riduzione del panorama dovuta all'intervento edilizio, radicante un interesse di mero fatto non azionabile in giudizio.

RIFERIMENTI E NOTE

- Sulla materia del principio dell'affidamento e della necessità di evitare situazioni giuridiche di incertezza, si veda anche C. Stato 18/07/2016, n. 3191.
- Sulla legittimazione ad agire per la tutela del diritto dei terzi ed in particolare sulla decorrenza del termine per l'impugnazione del permesso di costruire si vedano: C. Stato 04/12/2017, n. 5675; C. Stato 05/05/2017, n. 2063; C. Stato 25/05/2017, n. 2453.

Permesso illegittimo e falso ideologico del tecnico comunale

Sent. C. Cass. pen. 17/11/2017, n. 52605 | FAST FIND: GP16029

Edilizia e urbanistica - Rilascio titoli abilitativi - Fondato su presupposti normativi errati - Responsabilità del tecnico comunale - Falso ideologico - Configurabilità.

Se pure è vero che, nel caso in cui il pubblico ufficiale sia libero nella scelta dei criteri di valutazione, la sua attività è assolutamente discrezionale e, come tale, il documento che contiene il giudizio non è destinato a provare la verità di alcun fatto, di contro, se l'atto da compiere fa riferimento a previsioni normative che dettano criteri di valutazione, si è in presenza di un esercizio di discrezionalità tecnica, che vincola la valutazione ad una verifica di conformità della situazione fattuale alle previsioni normative, con conseguente integrazione del reato di falso ideologico ai sensi dell'art. 479 del Codice penale se detto giudizio di conformità non sia rispondente ai parametri normativi cui esso è vincolato. (Nella fattispecie la Corte ha ritenuto sussistente il reato di falso ideologico in capo ad un funzionario pubblico che aveva rilasciato un'autorizzazione paesaggistica a seguito di valutazione di compatibilità ambientale fondata su presupposti urbanistici contrastanti con i parametri normativi, seppure a loro volta derivanti dalla falsità della rappresentazione contenuta nella relazione tecnica firmata dal professionista.)

Impugnazione permesso di costruire da parte dei terzi

Sent. C. Stato 04/12/2017, n. 5675 | FAST FIND: GP16039

1. Edilizia e urbanistica - Procedimenti edilizi e titoli abilitativi - Diritti dei terzi - Termine per la proposizione della domanda di annullamento - Richiesta di risarcimento in forma specifica - Non

comporta la possibilità di invocare il più ampio termine previsto per l'azione risarcitoria.

2. Edilizia e urbanistica - Procedimenti edilizi e titoli abilitativi - Diritti dei terzi - Termine per la proposizione della domanda di annullamento - Individuazione del dies a quo - Principi generali.

1. Il termine per proporre l'azione di annullamento di un titolo edilizio è quello ordinario di sessanta giorni, non potendo valere il diverso termine previsto per l'azione risarcitoria. Infatti, la circostanza che il ricorrente abbia avanzato anche domanda di risarcimento in forma specifica, unitamente a quella per la caducazione del titolo edilizio, non consente di godere di un doppio regime temporale per avanzare le pretese e quindi, di poter invocare il più ampio termine previsto per la domanda di risarcimento in forma specifica, laddove risulti inutilmente decorso quello per la domanda di annullamento. La possibilità, infatti, di ottenere tramite la domanda di risarcimento in forma specifica la stessa utilità, oggetto della domanda di caducazione, comporterebbe l'elusione costante del termine decadenziale previsto per la proposizione di quest'ultima, attraverso un meccanismo che finirebbe per comportare una disapplicazione non ammissibile della detta disciplina.

2. In ordine alla questione della verifica della piena conoscenza dei titoli edilizi, al fine di ponderare il rispetto del termine decadenziale per proporre l'azione di annullamento, valgono i seguenti principi: a) il termine per impugnare il permesso di costruzione edilizia decorre dalla piena conoscenza del provvedimento, che ordinariamente s'intende avvenuta al completamento dei lavori, a meno che venga data prova di una conoscenza anticipata da parte di chi eccepisce la tardività del ricorso, anche a mezzo di presunzioni; b) l'inizio dei lavori segna il dies a quo della tempestiva proposizione del ricorso laddove si contesti l'an dell'edificazione; c) dal momento della constatazione della presenza dello scavo è ben possibile ricorrere enucleando le censure (ivi comprese quelle in ordine al possibile divieto di nuova edificazione); d) la richiesta di accesso agli atti non è idonea ex se a far differire i termini di proposizione del ricorso, perché se da un lato, infatti, deve essere assicurata al vicino la tutela in sede giurisdizionale dei propri interessi nei confronti di un intervento edilizio ritenuto illegittimo, dall'altro lato deve parimenti essere salvaguardato l'interesse del titolare del permesso di costruire a che l'esercizio di detta tutela venga attivato senza indugio e non irragionevolmente differito nel tempo, determinando una situazione di incertezza delle situazioni giuridiche contraria ai principi ordinamentali; e) l'apposizione del cartello di cantiere ha la funzione di esporre al pubblico i titoli edilizi rilasciati e i nominativi dei responsabili dall'attività edilizia in corso, onde consentire a eventuali controinteressati di far valere in sede amministrativa e/o giurisdizionale le proprie posizioni giuridiche soggettive eventualmente lese dall'attività edilizia (e rendere agevolmente individuabili i soggetti responsabili qualora durante lo svolgimento delle attività di cantiere derivino danni nei confronti di terzi), sicché è onere del ricorrente di attivarsi immediatamente e senza indugio presso i competenti uffici comunali per prendere visione del progetto. Infatti, se per un verso deve essere assicurata al vicino la tutela in sede giurisdizionale dei propri interessi nei confronti di un intervento edilizio ritenuto illegittimo, per altro verso deve parimenti essere salvaguardato l'interesse del titolare del permesso di costruire a che l'esercizio di detta tutela venga attivato senza indugio e non irragionevolmente o colposamente differito nel tempo, al fine di evitare la creazione di una situazione di incertezza delle situazioni giuridiche in contrasto con il principio dell'affidamento.

RIFERIMENTI E NOTE

- Sulla materia del principio dell'affidamento e della necessità di evitare situazioni giuridiche di incertezza, si veda anche C. Stato 18/07/2016, n. 3191.

- Sulla valenza del cartello di cantiere ai fini della conoscenza delle caratteristiche dell'intervento edilizio e della conseguente decorrenza del termine per la proposizione dell'impugnativa si veda C. Stato 18/10/2017, n. 4830.

Parapetti decorativi inclusi nelle parti comuni

Sent. C. Cass. civ. 14/12/2017, n. 30071 | FAST FIND: GP16040

Edilizia e immobili - Condominio - Balconi - Parti comuni - Esclusione - Parapetti decorativi dei balconi - Costituiscono parti comuni ai sensi dell'art. 1117, Cod. civ. - Fattispecie.

I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell' art. 1117, Cod. civ., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso. Viceversa il rivestimento del parapetto e della soletta devono essere considerati beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole. Ne deriva che l'azione di un condomino diretta alla demolizione, al ripristino, o comunque al mutamento dello stato di fatto degli elementi decorativi del balcone di un edificio in condominio (nella specie, relativi ai frontali ed ai parapetti), costituenti, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117, n. 3, Cod. civ., va proposta nei confronti di tutti i partecipanti del condominio, quali litisconsorti necessari, essendo

altrimenti la sentenza inutiliter data. (Nel caso di specie la Corte ha rigettato il ricorso contro l'annullamento della sentenza di primo grado per difetto di litisconsorzio necessario, che condannava il proprietario di un immobile all'eliminazione delle cause della caduta d'acqua dal suo balcone su quello sottostante. La Corte d'Appello infatti accertava, che i parapetti aggettanti dei balconi dell'edificio, per loro forma, materiali e colore, avessero funzione di accrescere la gradevolezza estetica del fabbricato, e perciò rientrassero tra le parti comuni ex art. 1117, Cod. civ., di proprietà di tutti i condomini, con conseguente difetto del necessario contraddittorio e rimessione della causa al primo giudice ai sensi dell'art. 354, comma 1, Cod. proc. civ.).

Caratteristiche pertinenza

Sent. C. Cass. pen. 06/10/2017, n. 45968 | FAST FIND: GP16077

Edilizia e urbanistica - Abusi e reati edilizi - Reati paesaggistici - Caratteristiche della pertinenza - Ampliamento di un fabbricato preesistente - Esclusione.

Per pertinenza deve intendersi un'opera che non sia parte integrante o costitutiva di un altro fabbricato, bensì al servizio dello stesso onde renderne più agevole e funzionale l'uso. Affinché un manufatto presenti il carattere della pertinenza si richiede che abbia una propria individualità, che sia oggettivamente preordinato a soddisfare le esigenze di un edificio principale legittimamente edificato, che sia sfornito di autonomo valore di mercato, che abbia ridotte dimensioni, che sia insuscettibile di destinazione autonoma e che non si ponga in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti. L'ampliamento di un fabbricato preesistente non può considerarsi pertinenza, ma diventa parte dell'edificio perché, una volta realizzato, ne completa la struttura per meglio soddisfare i bisogni cui è destinato in quanto privo di autonomia rispetto all'edificio medesimo (nella fattispecie si tratta di opera stabilmente infissa al suolo e destinata a garantire un ampliamento della ricettività dell'attività commerciale mediante una maggiore e più comoda fruizione dello spazio esterno del locale ove l'imputato gestiva attività di sala ricevimenti, per la cui realizzazione era necessario il permesso di costruire; inoltre, l'opera in questione ha comportato una modifica del territorio protetto).

RIFERIMENTI E NOTE

In senso conforme, si veda Sent. C. Cass. pen. 06/10/2006, n. 33657 e Sent. C. Cass. pen. 28/05/2010, n. 20349.

Basamento in cemento

Sent. C. Cass. pen. 11/10/2017, n. 46598 | FAST FIND: GP16104

1. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Reati paesaggistici - Costruzione edilizia - Opera non amovibile e dotata di estesa pavimentazione - Assenza di preventivo permesso a costruire - Configurabilità.

2. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Caratteristiche della pertinenza - Esclusione.

3. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Reati urbanistici - Natura - Reato permanente - Consumazione - Decorrenza - Data ultimazione dei lavori.

1. Anche un basamento in cemento costituisce "costruzione" in senso tecnico-giuridico, trattandosi di un manufatto tridimensionale che comporta una ben definita occupazione del terreno e dello spazio aereo, richiedente per la sua realizzazione (come, del resto, per le opere di estesa pavimentazione) il permesso di costruire e l'autorizzazione paesaggistica, essendo idoneo a determinare una compromissione dell'assetto del territorio e del paesaggio, la cui permanenza non può, dunque, essere considerata irrilevante, con la conseguente corretta esclusione della integralità della demolizione dell'opera.

2. Affinché un manufatto presenti il carattere di pertinenza, tale da non richiedere per la sua realizzazione il permesso di costruire, è necessario che esso sia preordinato a un'oggettiva esigenza funzionale dell'edificio principale, sia sfornito di un autonomo valore di mercato, sia di volume non superiore al 20% di quello dell'edificio cui accede, di guisa da non consentire, rispetto a quest'ultimo e alle sue caratteristiche, una destinazione autonoma e diversa.

3. Il reato urbanistico ha natura di reato permanente, la cui consumazione ha inizio con l'avvio dei lavori di costruzione e perdura fino alla cessazione dell'attività edificatoria abusiva. L'ultimazione dei lavori coincide con la conclusione dei lavori di rifinitura interni ed esterni, quali gli intonaci e gli infissi, sicché è entro tale preciso ambito che deve dunque individuarsi il concetto di "ultimazione", che ha natura oggettiva e non può, pertanto, dipendere da valutazioni soggettive.

Diffornità o vizi dell'opera, rimedi a disposizione

Sent. C. Cass. civ. 16/10/2017, n. 24305 | FAST FIND: GP16096

Appalti di lavori privati - Diffornità o vizi dell'opera - Rimedi a disposizione del committente -

Differenze.

Nel contratto di appalto il committente, che lamenti difformità o difetti dell'opera, può richiedere, a norma dell'art. 1668 del Codice civile, comma 1, che le difformità o i difetti siano eliminati a spese dell'appaltatore mediante condanna da eseguirsi nelle forme previste dall'art. 2931 del Codice civile, oppure che il prezzo sia ridotto e, in aggiunta o in alternativa, che gli venga risarcito il danno derivante dalle difformità o dai vizi. La prima domanda, infatti, che postula la colpa dell'appaltatore, è utilizzabile per il ristoro del pregiudizio che non sia eliminabile mediante un nuovo intervento dell'appaltatore stesso (come nel caso di danni a persone o a cose, o di spese di rifacimento che il committente abbia provveduto a fare eseguire direttamente); la seconda, che prescinde dalla colpa dell'appaltatore tenuto comunque alla garanzia, tende a conseguire un "minus" rispetto alla reintegrazione in forma specifica, della quale rappresenta il sostitutivo legale, mediante la prestazione della "eadem res debita", sicché la domanda per il risarcimento dei danni deve ritenersi ricompresa, anche se non esplicitata, nella domanda di eliminazione delle difformità o dei vizi.

Termine annuale denuncia gravi difetti dell'opera appaltata

Sent. C. Cass. civ. 17/10/2017, n. 24486 | FAST FIND: GP16097

Appalti di lavori privati - Rovina e difetti di cose immobili - Decadenza dalla garanzia - Prescrizione del diritto del committente - Termine - Decorrenza - Fattispecie.

In tema di appalto, il termine annuale previsto, a pena di decadenza, dall'art. 1669 del Codice civile, comma 1, per la denuncia dei gravi difetti dell'opera appaltata decorre dal giorno in cui il committente (o l'acquirente) abbia conseguito un apprezzabile grado di conoscenza obiettiva della gravità dei difetti stessi e della loro derivazione eziologica dall'imperfetta esecuzione dell'opera. (Nella fattispecie, la Suprema Corte ha cassato la decisione impugnata, che aveva individuato, quale "dies a quo" ai fini del decorso del detto termine annuale, quello di deposito, nell'ambito di un giudizio di merito già pendente, della relazione del consulente tecnico d'ufficio).

RIFERIMENTI E NOTE

- Conforme a Cass. civ. 06/07/2001, n. 9199.

Garanzia del venditore-costruttore nei confronti dell'acquirente

Sent. C. Cass. civ. 09/11/2017, n. 26574 | FAST FIND: GP16105

Appalti di lavori privati - Obblighi e responsabilità dell'appaltatore - Differenza tra vendita e appalto - Garanzia ex art. 1667 del Codice civile - Assunzione da parte del venditore di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera - Esperibilità da parte dell'acquirente delle azioni ex artt. 1667 e 1668 del Codice civile - Esclusione.

La circostanza che il venditore sia anche il costruttore del bene compravenduto non vale ad attribuirgli le veste di appaltatore nei confronti dell'acquirente con la conseguenza che quest'ultimo non acquista la qualità di committente nei confronti del primo. L'acquirente non può pertanto esercitare l'azione per ottenere l'adempimento del contratto d'appalto e l'eliminazione dei difetti dell'opera a norma degli artt. 1667 e 1668 del Codice civile, spettando tale azione, di natura contrattuale, esclusivamente al committente nel contratto d'appalto, diversamente da quella prevista dall'art. 1669 del Codice civile, di natura extracontrattuale, operante non solo a carico dell'appaltatore ed a favore del committente, ma anche a carico del costruttore ed a favore dell'acquirente.

RIFERIMENTI E NOTE

- Conforme a Cass. 19/10/1992, n. 11450.

Mancato ritiro del permesso di costruire

Sent. TAR Lombardia Milano 14/11/2017, n. 2173 | FAST FIND: GP16056

1. Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Permesso di costruire - Efficacia - Momento del rilascio - Necessità di comunicazione o ritiro - Esclusione.

2. Edilizia e immobili - Titoli abilitativi - Permesso di costruire - Mancato ritiro - Conseguenze - Decadenza del permesso di costruire - Esclusione.

1. Il permesso di costruire diviene efficace già al momento del suo rilascio, non essendo a tal fine necessario che lo stesso venga comunicato o ritirato dal destinatario.

2. In tema di decadenza del titolo abilitativo l'art. 15, comma 2, D.P.R. n. 380 del 2001 - dopo aver stabilito che il termine di inizio lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo e che quello di ultimazione non può superare i tre anni dall'inizio lavori - dispone che la mancata osservanza di tali termini comporta la decadenza di diritto del permesso di costruire. La norma non sanziona invece con la decadenza né il mancato ritiro del titolo stesso, né il ritardato o mancato pagamento del contributo di costruzione; fattispecie quest'ultima specificamente contemplata dall'art.

42 del D.P.R. n. 380 del 2001 la quale prevede come rimedio l'applicazione di una sanzione pecuniaria rapportata all'entità del contributo non pagato e al ritardo accumulato e, nei casi di più grave ritardo, la possibilità per i comuni di tutelarsi mediante la riscossione coattiva. Ne consegue che si deve escludere che il mancato ritiro del permesso di costruire costituisca causa di decadenza dello stesso.

RIFERIMENTI E NOTE

- Sullo stesso argomento vedi anche Cons. Stato, sez. IV, sent. 21 dicembre 2015, n. 5791; Cons. Stato, sez. V, sent. 26 giugno 2000, n. 3612.

Distinzione tra appalto e contratto d'opera professionale

Sent. C. Cass. civ. 16/11/2017, n. 27258 | FAST FIND: GP16106

Appalti di lavori privati - Contratto d'appalto - Distinzione con il contratto d'opera - Criteri - Dimensione e struttura organizzativa dell'impresa - Fattispecie.

Ove facciano difetto circostanze di fatto atte a dimostrare che il committente si sia riservato l'organizzazione e la divisione del lavoro e degli strumenti tecnici, assumendo, quindi, il rischio del conseguimento del risultato ripromessosi, la qualità di imprenditore del soggetto cui sia stata affidata l'esecuzione di un'opera o di un servizio fa presumere che le parti abbiano inteso stipulare un contratto d'appalto e non di opera. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, la quale, muovendo dall'importanza dell'opera commissionata - riguardante l'impermeabilizzazione dei lastrici solari di copertura di un fabbricato condominiale - e tenendo conto del fatto che questa era stata affidata ad una ditta specializzata, aveva ritenuto che la sua esecuzione presupponesse un'organizzazione di impresa tale da ricondurre il contratto alla figura dell'appalto).

RIFERIMENTI E NOTE

- Sulla differenza tra contratto d'opera professionale contratto d'appalto si vedano anche: Cass. civ. 12/12/1995, n. 12727; Cass. civ. 21/05/2010, n. 12519.

Variazioni essenziali al permesso di costruire

Sent. C. Stato 24/11/2017, n. 5477 | FAST FIND: GP16094

Edilizia e immobili - Abusi edilizi in zona agricola - Variazioni essenziali - Art. 31, D.P.R. 380/2001 - Ordine di demolizione - Legittimità - Irrilevanza della circostanza che i lavori siano ancora in corso.

Ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, per gli interventi eseguiti con variazioni essenziali deve essere disposta la demolizione. E, d'altra parte, anche per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire la legge prevede la demolizione, a meno che, non potendo essa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, debba essere applicata una sanzione pecuniaria. A tal fine non rileva, in senso contrario, che i lavori siano ancora in corso e l'asserito stato provvisorio della costruzione, ove si possa desumere che il manufatto una volta ultimato sia difforme dal progetto assentito. (Nella fattispecie è stato respinto il ricorso per l'annullamento dell'ordinanza di demolizione di un manufatto in zona agricola anche se il ricorrente asseriva la provvisorietà delle opere che costituivano varianti alla concessione rilasciata e i lavori erano ancora in corso).

RIFERIMENTI E NOTE

In tema di varianti essenziali e difformità dal permesso di costruire vedi C. Stato, sez. VI, sent. 30/03/2017, n. 1484.

Diniego annullamento titolo edilizio in autotutela

Sent. C. Stato 11/12/2017, n. 5819 | FAST FIND: GP16092

Edilizia e urbanistica - Procedimenti edilizi e titoli abilitativo - Riesame del titolo in autotutela - Determinazione negativa - Impugnabilità - Ammissibilità - Limiti del sindacato giurisdizionale su tale impugnativa.

Seppure non sussiste in capo all'amministrazione comunale alcun dovere di riesaminare un titolo abilitativo edilizio in difetto di una impugnativa diretta dello stesso da parte del privato, quando la stessa amministrazione si sia data carico di riesaminare il titolo in autotutela - attenendo l'esercizio dei poteri di autotutela all'apprezzamento di profili più generali d'interesse pubblico alla rimozione di un provvedimento illegittimo nella complessiva ponderazione di tutti gli interessi, ivi compreso e valorizzato quello del destinatario del provvedimento - non può negarsi legittimazione e interesse ad impugnare la determinazione negativa. In tal caso il sindacato del giudice potrà estendersi non già con la pienezza e ampiezza propria della cognizione diretta sulla legittimità del titolo edilizio, bensì nei soli e più stretti ambiti della valutazione della ampiezza e sufficienza della motivazione del diniego di annullamento in autotutela, ed essenzialmente sulla sua logicità e congruenza.

Calcolo volumetria lorda e computo volumi interrati

Sent. TAR Campania Napoli 13/12/2017, n. 5885 | FAST FIND: GP16089

Edilizia e urbanistica - Standard e parametri edilizi - Calcolo volumetria lorda - Volumetria interrata - Va computata - Eccezioni - Fattispecie.

In linea di principio, ai fini del calcolo della volumetria lorda, rileva anche la volumetria interrata, nel considerare la quale occorre tener conto della definizione richiamata nella Circolare 23/07/1960, n. 1820, del Ministero dei lavori pubblici, secondo la quale "volume lordo è la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso, e la parte esterna della copertura. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo". Dunque in via generale in materia edilizia - in assenza di una nozione giuridica di costruzione che, per la materia urbanistica, intenda espressamente far riferimento esclusivo alle sole opere realizzate sopra il livello stradale o il piano di campagna, contenuta in disposizioni di rango primario o secondario, ovvero nelle norme tecniche di attuazione degli strumenti regolatori - tutti gli elementi strutturali concorrono al computo della volumetria del manufatto, siano essi interrati o meno, salvo che siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o salvo che la normativa regionale o lo strumento urbanistico non lo escludano espressamente. (Nel caso di specie, in presenza di una norma regionale, l'art. 2 della L.R. Campania 19/2009, comma 1, lettera d), che nel definire la superficie lorda dell'unità immobiliare dà rilevanza solo alle unità il cui volume fuori terra abbia un'altezza media interna netta non inferiore a metri 2,40, si è ritenuto legittimo lo scomputo delle volumetrie eccedenti tale definizione).

Accertamento inottemperanza all'ordine di demolizione

Sent. C. Stato 15/12/2017, n. 5914 | FAST FIND: GP16090

Edilizia e urbanistica - Sequestro e demolizione di manufatti abusivi - Inottemperanza all'ordine di demolizione - Accertamento - Modalità.

L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione prevede la stesura di un verbale di verifica dello stato dei luoghi da parte della Polizia municipale. Detto verbale ha valore di atto endoprocedimentale, strumentale alle successive determinazioni dell'ente locale, ma poiché alla Polizia municipale non è attribuita competenza all'adozione di atti di amministrazione, esso avrà efficacia meramente dichiarativa delle operazioni effettuate, mentre perché si costituiscano gli effetti conseguenti all'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione previsti dall'art. 31 del D.P.R. 380/2001 (immissione dell'ente nel possesso dell'immobile e relativa trascrizione nei registri immobiliari), occorre che la competente autorità amministrativa faccia proprio l'esito delle predette operazioni attraverso un formale atto di accertamento ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, comma 4, oppure attraverso la sottoscrizione del verbale anche dal Responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune (ovverosia da un organo investito di funzioni di amministrazione attiva e che, eventualmente, in precedenza aveva anche sottoscritto l'ordinanza di demolizione di cui si era verificata l'inottemperanza), se presente anch'esso all'accertamento. Ne consegue la non autonoma impugnabilità di detto verbale della Polizia municipale, non essendo dal suo annullamento ritraibile alcuna utilità effettiva, stante la sua non lesività rispetto all'interesse vantato dal ricorrente al mantenimento della titolarità dell'immobile attinto dai contestati interventi edilizi abusivi.

Permesso di costruire o sanatoria con prescrizioni

Sent. TAR Lombardia Brescia 18/12/2017, n. 1454 | FAST FIND: GP16095

1. Edilizia e urbanistica - Titoli abilitativi edilizi - Rilascio del permesso di costruire con prescrizioni o subordinato a condizioni - Legittimità - Limiti - Fattispecie.
2. Edilizia e urbanistica - Abusi e reati edilizi - Sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 - Apposizione di prescrizioni o condizioni - Inammissibilità - Motivazioni.
3. Edilizia e urbanistica - Titoli abilitativi edilizi - Indicazioni progettuali fornite dal proponente - Vincolatività - Conseguenze.

1. La natura vincolata del titolo edilizio non costituisce elemento insuperabilmente ostativo al fine di imporre modalità esecutive, di ordine essenzialmente tecnico, per adeguare il progetto a determinate esigenze, anche prettamente estetiche e/o di decoro, poiché il permesso di costruire è da ritenersi strumento idoneo a consentire un equilibrato contemperamento dell'interesse pubblico al pieno rispetto della normativa urbanistica con l'interesse privato alla rapidità ed efficienza della pubblica amministrazione. Pertanto, quando un progetto edilizio presenta elementi ostativi alla sua approvazione di modesta rilevanza e tali da poter essere individuati e corretti o attraverso la modifica del

progetto, non bisogna negare il titolo richiesto ma invitare l'interessato a modificare il progetto o rilasciare il permesso di costruire sotto condizione, la cui violazione ha l'effetto di privare di titolo ciò che è stato realizzato sulla base del provvedimento cui era apposta la condizione non rispettata. L'apposizione di condizioni al rilascio di un titolo edilizio è ammissibile soltanto quando si vada ad incidere su aspetti legati alla realizzazione dell'intervento costruttivo, sia da un punto di vista tecnico che strutturale, e ciò trovi un fondamento diretto o indiretto in una norma di legge o regolamento. La preclusione al rilascio di un permesso di costruire recante "prescrizioni" va peraltro invece affermata con riguardo alla formulazione di condizioni "atipiche" rispetto al titolo edilizio, quali quelle che si pongano al di fuori dei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero che non riguardino la fase di realizzazione dell'intervento edilizio; o, ancora, che non trovino fondamento in prescrizioni dello strumento urbanistico.

2. È inammissibile l'apposizione di "prescrizioni" al titolo edilizio rilasciato in sanatoria, conseguente cioè all'accertamento di conformità come definito dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Infatti il presupposto espressamente richiesto dal citato art. 36 del D.P.R. 380/2001, per potersi conseguire il permesso di costruire in sanatoria per opere realizzate senza il previo rilascio del necessario titolo edilizio, è che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. "doppia conformità"). Corollario di tanto è che il permesso di costruire in sanatoria non può contenere alcuna prescrizione, poiché altrimenti, in contrasto appunto con l'art. 36 del D.P.R. 380/2001, postulerebbe non già la "doppia conformità" delle opere abusive richiesta dalla disposizione in parola ma una sorta di conformità ex post, condizionata all'esecuzione delle prescrizioni e quindi non esistente né al momento della realizzazione delle opere, né al tempo della presentazione della domanda di sanatoria, bensì - eventualmente - solo alla data futura e incerta in cui il ricorrente abbia ottemperato a tali prescrizioni. Ne consegue in conclusione che alla luce del vigente ordinamento giuridico, non è ammissibile il rilascio di una concessione in sanatoria subordinata all'esecuzione di opere edilizie, anche se tali interventi sono finalizzati a ricondurre il manufatto nell'alveo della legalità, atteso che ciò contrasterebbe con gli elementi essenziali dell'accertamento di conformità, i quali presuppongono la già avvenuta esecuzione delle opere e la loro integrale conformità alla disciplina urbanistica.

3. Va ribadita la vincolatività degli impegni assunti da parte del richiedente il permesso di costruire in sede di presentazione del progetto, anche con riguardo alla scelta dei materiali. Ne consegue che la mancata osservanza di tali indicazioni viene a configurare una "difformità" rispetto al titolo edificatorio formatosi in relazione ed in conseguenza della configurazione progettuale dell'intervento, cui l'interessato può legittimamente essere chiamato dall'amministrazione comunale a conformarsi. (Nella fattispecie è stata ritenuta legittima la prescrizione imposta dall'amministrazione al richiedente il permesso di costruire in ordine al rispetto di quanto indicato nel progetto, relativamente al fatto che il muro di recinzione e di sostegno oggetto di tale permesso andasse realizzato con rivestimento in pietra rustica.)

RIFERIMENTI E NOTE

- In merito alle condizioni che possono o meno essere imposte al rilascio del permesso di costruire si vedano: TAR Piemonte 22/05/2013, n. 617; TAR Puglia Lecce 28/09/2012, n. 1623;
- In merito all'apposizione di prescrizioni in caso di rilascio di titolo abilitativo in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 si vedano: TAR Liguria 15/01/2016, n. 45; TAR Campania Napoli 28/10/2016, n. 5010.

Differenza tra varianti in senso proprio e varianti essenziali

Sent. C. Stato 29/12/2017, n. 6185 | FAST FIND: GP16058

Edilizia e urbanistica - Variazioni opere assentite - Differenza tra varianti in senso proprio e varianti essenziali - Elementi da considerare - Fattispecie.

A mente dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, comma 2, le varianti in senso proprio (da distinguere dalle varianti c.d. "essenziali", per le quali è necessario il rilascio di un nuovo titolo abilitativo edilizio) sono configurabili soltanto quando le modificazioni qualitative o quantitative al progetto di intervento inizialmente assentito sono di non rilevante consistenza rispetto al progetto originario. Gli elementi da prendere in considerazione, al fine di discriminare un nuovo permesso di costruire dalla variante ad altro preesistente, sono i parametri urbanistici e le volumetrie. (Nella fattispecie è stata ritenuta configurabile una variante "essenziale", necessitante quindi del rilascio di un nuovo titolo abilitativo edilizio, l'esecuzione di lavori con i quali sono state modificate in aumento le superfici commerciali e le volumetrie, alterando così la tipologia stessa dell'intervento.)

RIFERIMENTI E NOTE

- Per maggiori dettagli sulla differenza tra le variazioni essenziali e le varianti in senso proprio

al permesso di costruire e sulle conseguenze di tale differenza relativamente alla disciplina applicabile, si veda C. Stato 30/03/2017, n. 1484.

Revoca ordine di demolizione e motivazione specifica

Sent. C. Cass. pen. 29/12/2017, n. 57942 | FAST FIND: GP16093

Edilizia e urbanistica - Abusi e reati edilizi - Revoca ordine di demolizione - Prevalente interesse pubblico - Necessità di motivazione specifica e puntuale - Fattispecie.

La delibera comunale con la quale - ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, comma 5 - si dichiara l'esistenza di un interesse pubblico prevalente sul ripristino dell'assetto urbanistico violato, sottraendo di conseguenza un'opera abusiva al suo normale destino di demolizione previsto per legge, non può fondarsi su valutazioni di carattere generale o riguardanti genericamente più edifici, ma deve dare conto delle specifiche esigenze che giustificano la scelta di conservazione del singolo manufatto, precisamente individuato. (Nella fattispecie è stata dunque ritenuta irrilevante a tal proposito la deliberazione consiliare con la quale sono state approvate le linee di indirizzo per l'adozione dei provvedimenti ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, comma 5, contenente generiche indicazioni e non invece, come necessario, uno specifico riferimento al manufatto realizzato e di cui era stata disposta la demolizione).

RIFERIMENTI E NOTE

- Conforme a Cass. pen. 15/06/2017, n. 30170. Si veda anche sul tema Cass. pen. 11/03/2013, n. 11419.

Accertamento opere in difformità e completamento opera

Sent. C. Cass. pen. 29/12/2017, n. 57954 | FAST FIND: GP16091

Edilizia e urbanistica - Abusi e reati edilizi - Accertamento opere eseguite in difformità dal titolo - Completamento dell'opera - Non è necessario.

In tema di reato di esecuzione di lavori edilizi in difformità dal permesso di costruire, per individuare la natura e la sussistenza di detta difformità non è necessario attendere il completamento dell'opera ove, da quanto già realizzato, si possa desumere che il manufatto, una volta ultimato, assumerebbe caratteristiche diverse da quelle progettate. Né può essere escluso il pericolo che la libera disponibilità dell'immobile abusivamente realizzato possa aggravare o protrarre le conseguenze dell'illecito ovvero agevolarne la commissione di altri.

FAST FIND: AR582

LE CONVENZIONI URBANISTICHE, TIPOLOGIE E CONTENUTI

Premessa e tipologie di convenzioni urbanistiche; La “convenzione PEEP”, caratteristiche generali, divieti e vincoli a carico del privato; La “convenzione Bucalossi”; Convenzione per la cessione in proprietà di aree in diritto di superficie; Trasformazione della “convenzione PEEP” in “convenzione Bucalossi” - la “convenzione sostitutiva”; Rimozione dei vincoli per la determinazione del prezzo e abbassamento della durata minima della convenzione sostitutiva.

A cura di Dino de Paolis

PREMESSA E TIPOLOGIE DI CONVENZIONI URBANISTICHE

Con l'espressione “*edilizia residenziale convenzionata*” si fa riferimento a quegli interventi di edilizia residenziale posti in essere previa stipulazione di una convenzione con il Comune attraverso la quale, a fronte della concessione di benefici da parte dell'amministrazione pubblica (riguardanti l'assegnazione delle aree su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio), vengono assunti obblighi inerenti l'urbanizzazione del comparto e/o l'edificazione di alloggi di edilizia economico popolare, e dalla quale discendono inoltre vincoli incidenti sulla successiva circolazione degli alloggi così realizzati.

Due sono le tipologie di convenzioni che tradizionalmente si fanno rientrare nell'ambito dell'edilizia residenziale convenzionata:

- 1) la **convenzione di attuazione di un Piano di edilizia economico-popolare (PEEP)**, che si pone nell'ambito del più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla L. 22/10/1971, n. 865, ed è disciplinata dall'art. 35 della L. 865/1971 medesima (cosiddetta “*convenzione PEEP*”);
- 2) la **convenzione per la riduzione del contributo concessorio** al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire, disciplinata dall'art. 18 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, che sul punto ha sostituito la disciplina in precedenza dettata dagli artt. 7 e 8 della L. 28/01/1977, n. 10 (cosiddetta “*convenzione Bucalossi*”, dal nome con cui si fa usuale riferimento alla L. 10/1977).

LA “CONVENZIONE PEEP”

Caratteristiche generali della convenzione PEEP

La cosiddetta “*convenzione PEEP*” si inserisce come detto nel più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica disciplinato dalla L. 865/1971, che parte dall'esproprio dell'area per giungere sino alla successiva alienazione e/o locazione dell'alloggio realizzato, e si articola essenzialmente in tre fasi:

- 1) la **fase di acquisizione dell'area al patrimonio indisponibile del Comune**, caratterizzata da procedure di carattere pubblicistico attinenti al procedimento espropriativo;
- 2) la **fase di disposizione dell'area** (in proprietà o in diritto di superficie) a favore del soggetto attuatore dell'intervento edilizio, caratterizzata dalla stipula della convenzione comportante per l'appunto il trasferimento della proprietà o la costituzione del diritto di superficie e contenente la disciplina dell'intervento edilizio ed urbanistico (termini, modalità, caratteristiche, garanzie);
- 3) la **fase della gestione dell'alloggio da parte dell'assegnatario/acquirente**, con i vincoli e le limitazioni alla libera disponibilità che discendono dalla peculiare natura dei beni.

Divieti e vincoli a carico del privato

Nel testo originario dell'art. 35 della L. 865/1971, precedente all'abrogazione, avvenuta per effetto dell'art. 23 della L. 179/1992 (cosiddetta “*legge Ferrarini-Botta*”), dei divieti previsti dai

commi dal 15 al 19 dell'art. 35 predetto, mentre per le aree concesse in diritto di superficie non era previsto legislativamente alcun divieto di alienazione o circolazione degli immobili, per le **aree concesse in diritto di proprietà** era previsto il **divieto di cessione** per un periodo di 10 anni a far data dall'abitabilità, e il duplice divieto:

- di cessione dell'alloggio ad un soggetto che non avesse determinati requisiti soggettivi;
- di cessione ad un prezzo superiore a quello determinato dall'Ufficio tecnico erariale (UTE) ^[N=1].

Come detto la **L. 179/1992 ha abrogato tutti i divieti previsti legislativamente dal citato art. 35 della L. 865/1971 per le concessioni in proprietà**, ivi inclusi quelli che costringevano a tenere conto del prezzo di vendita stabilito dall'UTE e che prevedevano la possibilità di vendita dell'alloggio soltanto a persone rivestenti i requisiti soggettivi di legge.

Ne consegue che **le convenzioni stipulate successivamente alla data di entrata in vigore della citata L. 179/1992, e quindi dopo il 15/03/1992, risultano esenti da questi vincoli**, fermo restando che altri vincoli, di natura però strettamente pattizia ^[N=2], possono essere inseriti direttamente nella convenzione stessa.

Successivamente, con l'art. 3 della L. 662/1996, comma 63, sono stati inseriti, tra i contenuti obbligatori della convenzione, *“i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita”*.

Con la disposizione suesposta si sono in pratica voluti porre dei vincoli alla alienazione degli alloggi assegnati in proprietà, a seguito della *“liberalizzazione”* degli stessi conseguita alla abrogazione dei vincoli decennali e ventennali di alienazione in origine fissati dall'art. 35 della L. 865/971, la cui soppressione ad opera della L. 179/1992 aveva reso meno gravosa, ai fini della commerciabilità degli alloggi, la posizione degli alloggi acquisiti in piena proprietà rispetto a quelli acquisiti in proprietà superficaria.

Allo stato attuale non sono pertanto più previsti divieti di alienazione per gli alloggi in proprietà. Tuttavia non è escluso che in alcune convenzioni vengano inserite clausole volte a limitare la facoltà di alienazione con la previsione di divieti temporanei di alienazione. Peraltro, **in assenza di alcuna clausola convenzionale, per legge l'alienabilità è libera, salvo osservare le clausole relative al prezzo massimo imposto per la cessione** (che come detto, ai sensi dell'art. 3 della L. 662/1996, comma 63, devono comunque essere inserite nelle convenzioni).

LA “CONVENZIONE BUCALOSSI”

La cosiddetta *“convenzione Bucalossi”* consiste in un accordo stipulato tra il Comune e un soggetto che abbia richiesto una concessione edilizia, per effetto del quale detto soggetto si impegna ad **eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, risparmiando sul contributo concessorio**, che in pratica, a seguito della convenzione stessa, viene limitato alla sola quota commisurata agli oneri di urbanizzazione, con esclusione pertanto di quella commisurata invece al costo di costruzione ^[N=3].

A fronte di questo risparmio economico, il soggetto si sottopone all'**obbligo di contenere il prezzo di cessione degli alloggi realizzati**, nella misura prevista in una convenzione-tipo redatta dalla Regione (o nell'atto unilaterale d'obbligo, avente il medesimo contenuto della convenzione, previsto dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001).

Ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001, comma 5, **ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione è nulla per la parte eccedente**. In altre parole, allorquando si tratta di beni costruiti con riferimento alla legge Bucalossi esiste un divieto di cedere il bene costruito a prezzo maggiore di quello convenzionato.

CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

L'art. 31 della L. 448/1998, comma 47, ha introdotto la possibilità di trasformare in piena proprietà le aree acquisite in diritto di superficie. Detta possibilità, che può essere attivata a seguito di proposta del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, può essere esercitata **anche dal singolo condomino titolare della proprietà superfi-**

ciaria dell'alloggio, per la quota millesimale corrispondente ^[N=4].

Il **prezzo di cessione**, ai sensi dell'art. 31 della L. 448/1998 medesima, comma 48, è determinato dall'Ufficio tecnico del Comune, con i criteri stabiliti per il calcolo dell'indennità di espropriazione e con riduzione al 60% dello stesso valore, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati in base agli indici ISTAT, con l'ulteriore limitazione che il prezzo così stabilito non deve essere superiore a quello in concreto utilizzato per la cessione in prima battuta dell'area in diritto di proprietà.

Gli immobili che possono essere oggetto della trasformazione in proprietà sono tutti quelli già concessi in diritto di superficie, che siano ricompresi nei PEEP e non espressamente esclusi dal Comune con propria delibera ^[N=5].

TRASFORMAZIONE DELLA "CONVENZIONE PEEP" IN "CONVENZIONE BUCALOSS" - LA "CONVENZIONE SOSTITUTIVA"

Con la L. 448/1998 è stato disposto che anche la convenzione Bucalossi può rientrare nell'ambito del procedimento di edilizia residenziale pubblica tracciato dalla L. 865/1971, potendo detta convenzione, nei casi previsti dall'art. 31 della L. 448/1998, commi 46 e seguenti, sostituire o modificare la convenzione PEEP, attraverso la stipula di una cosiddetta "*convenzione sostitutiva*" ^[N=6].

Con la convenzione sostitutiva è possibile trasformare in convenzioni Bucalossi:

- tutte le convenzioni in diritto di superficie;
- le sole convenzioni in diritto di proprietà stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della L. 179/1992, e quindi prima del 15/03/1992.

Per la trasformazione, l'interessato è tenuto a pagare un corrispettivo calcolato, per ogni alloggio, con le modalità di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 (gli stessi criteri già visti per la cessione in proprietà di aree in diritto di superficie).

Particolari vantaggi connessi alla trasformazione in oggetto sono stati introdotti dal **D.L. 95/2012** (cosiddetto "*spending review 2*", convertito in legge dalla L. 135/2012), che ha previsto, come sarà meglio chiarito di seguito, un sostanziale **abbassamento della durata massima delle convenzioni sostitutive**.

RIMOZIONE DEI VINCOLI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO E ABBASSAMENTO DELLA DURATA MINIMA DELLA CONVENZIONE SOSTITUTIVA

In tempi successivi il Legislatore, nell'intento di agevolare la commerciabilità degli immobili costruiti in regime di edilizia agevolata, stimolando in questo modo il mercato immobiliare in periodo di crisi, è intervenuto due volte:

- in primo luogo con il **D.L. 70/2011** (cosiddetto "*decreto sviluppo*", convertito in legge dalla L. 106/2011), il quale ha previsto la possibilità di stipulare una convenzione tramite la quale vengono rimossi i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e delle relative pertinenze, e/o del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni PEEP sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà (cosiddetta "*convenzione per la rimozione dei vincoli*");
- in secondo luogo, con il **D.L. 95/2012**, il quale ha previsto l'abbassamento del limite temporale da utilizzare per il calcolo della durata delle convenzioni sostitutive per la trasformazione delle convenzioni PEEP in convenzioni Bucalossi, e la conseguente minor durata delle nuove convenzioni ^[N=7].

Rimozione dei vincoli

Questa facoltà è stata introdotta dall'art. 5 del D.L. 70/2011, comma 3-*bis*, che ha inserito il nuovo comma 49-*ter* nell'art. 31 della L. 448/1998, ed è esercitabile **a condizione che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento** delle singole unità abitative e loro pertinenze ^[N=8]. In altre parole, **non è consentita la rimozione dei vincoli al concessionario** ovvero a colui che ha avuto la disponibilità dell'area sulla quale realizzare l'intervento edificatorio. La rimozione dei vincoli è esercitabile:

- per le convenzioni PEEP in diritto di proprietà, stipulate precedentemente all'entrata in vi-

gore della L. 179/1992, e dunque al 15/03/1992;

- per le convenzioni PEEP in diritto di superficie.

La nuova norma è peraltro incomprensibile nella parte in cui fa riferimento alle convenzioni PEEP in diritto di proprietà stipulate precedentemente all'entrata in vigore della L. 179/1992. Prima del 15/03/1992 non vi era infatti alcun obbligo di prevedere, nelle convenzioni PEEP in diritto di proprietà, vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione o del canone di locazione. Rigorosi divieti di alienazione, come già visto, erano al contrario previsti direttamente dalla legge, vincoli che appare difficile che possano essere rimossi con una semplice convenzione per la rimozione dei vincoli.

In pratica, l'aver limitato la possibilità di rimozione dei vincoli sulla determinazione del prezzo e del canone di locazione alle sole convenzioni PEEP in diritto di proprietà stipulate prima del 15/03/2012 significa rendere di fatto inapplicabile la nuova disciplina a dette convenzioni, **limitandola di conseguenza alle sole convenzioni PEEP in diritto di superficie**.

Con l'introduzione nell'ordinamento di questa fattispecie deve ritenersi definitivamente superata la prassi, abbastanza diffusa, in base alla quale il Comune, unitamente alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, proponeva agli interessati anche la rimozione dei vincoli sulla determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione, a fronte del pagamento di un corrispettivo discrezionalmente fissato dell'ente pubblico e senza che vi fosse, come chiarito in questa trattazione, alcuna norma che consentisse tale rimozione ^[N=9].

Spetta al singolo proprietario dell'alloggio assumere l'iniziativa per la rimozione dei vincoli, richiedendo al Comune la stipula dell'apposita convenzione. Come già evidenziato a proposito della convenzione di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, anche in questo caso la richiesta può essere avanzata dal singolo condomino per la sola unità di sua spettanza e relative pertinenze. In presenza di un condominio, infatti, **la rimozione non deve necessariamente riguardare l'intero stabile e non necessita dunque la delibera dell'assemblea condominiale**. In pratica **ogni condomino è libero di agire come meglio crede**.

Si segnala infine che con il nuovo comma 49-ter nell'art. 31 della L. 448/1998, introdotto dall'art. 5 del D.L. 70/2011, comma 3-bis, è da ritenersi altresì superata la giurisprudenza venutasi a formare con il pregresso regime giuridico, in base alla quale si riteneva che per le convenzioni Bucalossi il divieto di alienare l'immobile ad un prezzo maggiore di quello convenzionato non si applicasse alle vendite successive alla prima (si veda in particolare Cass. 02/10/2002, n. 13006). Per la rimozione dei vincoli non solo occorre infatti che sia già avvenuta la prima vendita, ma anche che siano trascorsi almeno 5 anni dalla stessa.

Abbassamento della durata minima della convenzione sostitutiva

Infine, l'art. 23-ter del D.L. 95/2012, comma 1-bis, ha previsto la **riduzione da 30 a 20 anni del limite temporale da utilizzare per il calcolo della durata delle nuove convenzioni Bucalossi stipulate in sostituzione delle convenzioni PEEP** ai sensi dell'art. 31 della L. 448/1998, comma 46.

La durata di tali convenzioni ora può quindi essere pari a 20 anni, diminuiti del tempo già trascorso tra la data di stipulazione della convenzione PEEP che viene sostituita e quella di stipulazione della nuova convenzione.

NOTE

[NI=1] Nello specifico, i vincoli disposti dal testo originario dell'art. 35 della L. 865/1971, in vigore fino al 15/03/1992, erano:

- **entro i 10 anni dal rilascio del certificato di abitabilità**: divieto di alienazione assoluto, a qualunque titolo;
- **tra i 10 anni e i 20 anni dal rilascio del certificato di abitabilità**: divieto di alienazione relativo (è cioè possibile solo l'alienazione a favore di soggetti aventi determinati requisiti soggettivi a prezzo fissato dall'Ufficio tecnico erariale);
- **trascorsi 20 anni dal rilascio del certificato di abitabilità**: cedibilità a chiunque con obbligo peraltro di corrispondere al Comune il maggior valore dell'area rispetto alla data di acquisto, secondo valutazione da parte dell'Ufficio tecnico erariale.

In base alla prassi venutasi a formare sull'argomento, per la permanenza dei vincoli, sia la con-

venzione che l'atto di alienazione dell'immobile devono essere stati stipulati anteriormente alla data di entrata in vigore della L. 179/1992, e quindi prima del 15/03/1992. [NF]

[NI=2] La differenza tra i contenuti della convenzione imposti direttamente dalla legge e quelli invece inseriti dalle parti in virtù della propria autonomia contrattuale (ad esempio una limitazione alla possibilità di commerciare l'immobile) è in sintesi questa:

- le norme di legge impegnano sia i contraenti che gli aventi causa da essi, a causa di un effetto *erga omnes* che deriva dal suo connotato pubblicistico;
- viceversa, le disposizioni solamente pattizie hanno efficacia unicamente tra le parti della convenzione e non possono essere opposte ai terzi.

In altri termini la violazione delle norme di legge comporta, contrariamente alla violazione delle norme pattizie, l'invalidità del contratto di compravendita con il terzo oppure a seconda dei casi l'invalidità della sola clausola inserita in violazione di legge, a prescindere dalla buona fede o meno di quest'ultimo e fatto comunque salvo il diritto del Comune al risarcimento dei danni.

[NF]

[NI=3] Si rammenta in proposito che l'art. 16 del D.P.R. 380/2001 subordina il rilascio del permesso di costruire al versamento del contributo concessorio, che risulta articolato in due quote:

- una commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, da versarsi all'atto del rilascio del permesso di costruire;
- una proporzionata al costo di costruzione, da versarsi in corso d'opera, e comunque non oltre 60 giorni dall'ultimazione delle opere, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Si rinvia per approfondimenti in proposito all'articolo "*Contributo di costruzione: interventi soggetti, parametri e modalità di calcolo*" (Fast Find AR1450). [NF]

[NI=4] Si tratta di una novità introdotta dalla L. 448/1998, mentre in precedenza era prevista la delibera dell'assemblea condominiale (per la quale era peraltro richiesta una maggioranza ridotta rispetto a quella ordinaria del Codice civile) e quindi la cessione a favore di tutti i condomini anche se dissenzienti (nei cui confronti la delibera condominiale costituiva titolo esecutivo per il Comune). Con la disciplina introdotta dalla L. 448/1998 potranno aversi nello stesso condominio soggetti che hanno la piena proprietà dell'alloggio e soggetti che invece mantengono la proprietà superficaria (con la conseguenza che il Comune manterrà rispetto a questi ultimi la proprietà del suolo per la corrispondente quota millesimale). [NF]

[NI=5] Anche questa è una innovazione introdotta dalla L. 448/1998, atteso che in precedenza era prevista la cessione delle sole aree espressamente individuate dal Comune con apposita delibera (L. 549/1995), nonché termini entro i quali i Comuni erano tenuti ad adottare delibere per l'individuazione delle aree da cedere o da escludere dalla cessione (L. 662/1996). [NF]

[NI=6] Si consideri peraltro che a decorrere dal 01/01/1997, data di entrata in vigore della L. 662/1996, vi è stata una sostanziale omologazione tra i contenuti della convenzione Bucalossi e quelli della convenzione PEEP. Infatti questa ultima, (con l'entrata in vigore dell'art. 3 della L. 662/1996, comma 63, doveva uniformarsi alla disciplina dettata dall'art. 8 della L. 10/1997, dovendo il proprio contenuto, quale disciplinato dall'art. 35 della L. 865/1971, comma 13, essere integrato con il contenuto proprio della convenzione Bucalossi, così come previsto dal citato art. 8 della L. 10/1977, successivamente sostituito dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001. [NF]

[NI=7] Quest'ultima misura, andando ad incrementare notevolmente l'appetibilità della trasformazione della convenzione, puntava anche ad avere effetti benefici sui bilanci pubblici, atteso che, come detto, tale trasformazione risulta onerosa per i privati. [NF]

[NI=8] Si deve ritenere al riguardo, come chiarito dal Consiglio Nazionale del Notariato, che rilevi la sola data del trasferimento, operato con atto notarile, mentre non si debba tener conto di eventuali verbali di assegnazione in godimento come nel caso delle cooperative edilizie. [NF]

[NI=9] Come a più riprese chiarito, antecedentemente all'entrata in vigore del D.L. 70/2011, l'unica disposizione che consentiva la modifica delle convenzioni già stipulate era quella di cui all'art. 31 della L. 448/1998, comma 46, che prescriveva peraltro l'obbligo di stipulare una convenzione Bucalossi, con conseguente reintroduzione di vincoli relativi al prezzo o al canone di locazione, sia pure diversi da quelli previsti per le convenzioni PEEP, e pertanto scarsa applicazione di questo istituto che, così configurato, non risultava essere troppo appetibile per i privati. [NF]

FAST FIND: NW4042

EFFICACIA TEMPORALE, DECADENZA E PROROGA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Normativa sulla decadenza del permesso di costruire in caso di decorso dei termini; Proroga dei termini; Previsioni urbanistiche contrastanti sopravvenute; La giurisprudenza sui termini di efficacia del permesso di costruire: decadenza di diritto e principali conseguenze, individuazione del dies a quo per il calcolo dei termini, proroga dei termini, quando si configura l'inizio dei lavori, sopravvenute previsioni urbanistiche contrastanti.

A cura di Alfonso Mancini

LA NORMATIVA SUI TERMINI DI EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Normativa sulla decadenza del permesso di costruire in caso di decorso dei termini

Ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001, nel permesso di costruire sono indicati:

- il termine di inizio, che non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo;
- il termine entro il quale l'opera deve essere completata, che non può superare i 3 anni dall'inizio dei lavori.

La norma del menzionato articolo ha ripreso quella precedente, di cui all'art. 4 della L. 28/01/1977, n. 10, nonché quella ancora precedente, di cui all'art. 31 della L. 17/08/1942, n. 1150, comma 11.

Decorso i termini previsti, dunque senza che i lavori siano iniziati entro un anno o che siano terminati entro i successivi 3 anni, il titolo edilizio decade di diritto, per intero o per la parte non eseguita, a meno che prima della scadenza non sia richiesta una proroga (si veda più avanti).

Proroga dei termini

La proroga può riguardare sia l'inizio che il termine dei lavori.

La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato:

- per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire;
- in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori;
- quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Inoltre, la proroga è in ogni caso accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate (art. 15 del D.P.R. 380/2001, comma 2-bis, che è stato introdotto dal D.L. 12/09/2014, n. 133, c.d. "Sblocca Italia").

Previsioni urbanistiche contrastanti sopravvenute

A meno che i lavori non siano già iniziati, e non vengano completati nel termine previsto, il permesso di costruire decade in ogni caso con l'entrata in vigore di previsioni urbanistiche contrastanti (art. 15 del D.P.R. 380/2001, comma 4).

LA GIURISPRUDENZA SUI TERMINI DI EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Decadenza di diritto e principali conseguenze

Necessità di provvedimento espresso e natura dichiarativa dello stesso

A proposito della decadenza, la giurisprudenza è concorde nel ritenere che:

- la decadenza del titolo edilizio è effetto legale del verificarsi del relativo presupposto, ovvero del decorso del termine di inizio e di ultimazione dei lavori, e pertanto il provvedimento comunale sul punto è meramente dichiarativo (C. Stato 24/01/2018, n. 467; C. Stato

20/04/2001, n. 2408);

- il termine di durata del permesso edilizio non può mai intendersi automaticamente sospeso, essendo al contrario sempre necessaria, a tal fine, la presentazione di una formale istanza di proroga, cui deve comunque seguire un provvedimento da parte della stessa amministrazione che ha rilasciato il titolo, che accerti l'impossibilità del rispetto del termine e la sussistenza di uno dei casi previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001 per la concessione di una proroga (C. Stato 20/11/2017, n. 5324; C. Stato 10/07/2017, n. 3771);

- l'adozione di un provvedimento formale da parte del competente organo comunale, ancorché meramente dichiarativo e con efficacia *ex tunc* (cioè non dal momento in cui il provvedimento viene adottato, ma dal momento in cui si è verificato il decorso infruttuoso del termine), è comunque condizione indispensabile perché l'effetto decadenziale del titolo edilizio diventi operativo (C. Stato 22/10/2015, n. 4823);

- la necessità che la decadenza del permesso di costruire per decorso dei termini venga deve accertata e dichiarata con formale pronuncia di decadenza da parte dell'amministrazione, sussiste anche ai fini del necessario contraddittorio col privato in ordine all'esistenza dei presupposti di fatto e di diritto che possano giustificare la pronuncia stessa (C. Stato 27/10/2009, n. 6545).

Procedimento di accertamento della decadenza, motivazioni non necessarie

Dopo l'inutile scadenza dei termini di inizio e fine lavori edilizi contenuti nella concessione ad edificare, il permesso di costruire è come se non fosse mai esistito ("*tamquam non esset*"), con la conseguenza che i lavori edilizi iniziati o ultimati dopo la scadenza sono realizzati in assenza di titolo abilitativo, e vanno soggetti alle conseguenti sanzioni (Cass. Pen. 11/01/2006, n. 539);

In seguito alla decadenza, risulta legittimo l'ordine di demolizione delle opere edilizie eseguite successivamente (C. Stato 07/03/1997, n. 204), purché tale ordine di demolizione intervenga dopo il formale provvedimento di decadenza della concessione (Cass. 23/02/1993, n. 2229);

L'amministrazione non è tenuta a fornire specifiche motivazioni sulla adozione dell'atto di decadenza del permesso di costruire, in quanto non si è in presenza di un provvedimento negativo o di autotutela e la pronuncia di decadenza, per il suo carattere dovuto, è sufficientemente motivata con la sola evidenziazione dell'effettiva sussistenza dei presupposti di fatto. Né è richiesta alcuna ulteriore specificazione, stante la immediata e diretta prevalenza dell'interesse pubblico all'attuazione della regolamentazione sopravvenuta che è imposta dalla norma in questione (C. Stato 07/09/2011, n. 5028).

La violazione dell'art. 7 della L. 241/1990 non può essere ritenuta sussistente in caso di adozione del provvedimento di decadenza del permesso di costruire, essendo questo strettamente correlato al verificarsi delle condizioni che ne legittimano l'adozione, di talché la partecipazione del privato al relativo procedimento risulterebbe inutile e defatigante (C. Stato 07/09/2011, n. 5028). In senso contrario tuttavia, TAR Toscana-Firenze 25/10/2016, n. 1537, ritiene che una pronuncia di decadenza di un permesso di costruire deve necessariamente essere preceduta da comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990, senza che a ciò osti la natura vincolata del provvedimento di decadenza.

Individuazione del dies a quo per il calcolo dei termini

Irrelevanza del ritiro del titolo

I termini legali per la decadenza del permesso di costruire previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001 decorrono dal rilascio del titolo abilitativo, e più precisamente dal momento in cui questo viene notificato al richiedente, e non dal ritiro del permesso stesso (Cass. Pen. 11/01/2006, n. 539; Cass. Pen. 19/03/2003, n. 21022).

Nel caso di permesso di costruire tacito, il termine decorre dalla data in cui si è formato il silenzio assenso (CGAR. Sicilia Sent. 15/12/2008, n. 1048).

In tema di decadenza del titolo abilitativo l'art. 15 del D.P.R. 380/2001, comma 2, non sanziona con la decadenza né il mancato ritiro del titolo stesso, né il ritardato o mancato pagamento del contributo di costruzione (TAR. Lombardia Milano 14/11/2017, n. 2173). Quest'ultima fattispecie è specificamente contemplata dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001 la quale prevede come rimedio l'applicazione di una sanzione pecuniaria rapportata all'entità del contributo non pagato e al ritardo accumulato e, nei casi di più grave ritardo, la possibilità per i comuni di tutelarsi mediante la riscossione coattiva. Ne consegue che si deve escludere che il mancato ritiro del permesso

di costruire costituisca causa di decadenza dello stesso.

Individuazione del termine in caso di varianti

In merito alla individuazione del *dies a quo* per il calcolo dei termini di decadenza del permesso di costruire in caso di **varianti**, occorre fare una distinzione di carattere generale (C. Stato 20/11/2017, n. 5324):

- un conto è la variante in senso proprio al titolo edilizio, la quale comporta “modificazioni qualitative o quantitative di non rilevante consistenza rispetto al progetto approvato, tali da non comportare un sostanziale e radicale mutamento del nuovo elaborato rispetto a quello oggetto di approvazione”;
- altro è la variante essenziale, ovvero caratterizzata da “*incompatibilità quali-quantitativa con il progetto edificatorio originario*” rispetto ai parametri indicati dall’art. 32 del D.P.R. 380/2001.

Nel primo caso si ragiona pur sempre del titolo originario, pertanto rimangano identici i termini di efficacia originari del titolo.

Nel secondo caso si ha invece il rilascio di un permesso a costruire del tutto nuovo ed autonomo rispetto a quello originario, pertanto il termine di inizio lavori relativo al nuovo permesso sarà rispettato in via automatica, mentre il nuovo termine di ultimazione va identificato nei tre anni decorrenti dal rilascio del permesso in variante essenziale.

Proroga dei termini

I casi in cui può essere chiesta la proroga di termini sono di stretta interpretazione, rappresentando gli stessi una deroga alla disciplina generale (Cass. Pen. 12/05/2008, n. 19101).

Denunce e contestazioni poste in essere dai vicini o da altri soggetti rappresentano dei “*fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso*” che giustificano la concessione della proroga sui termini di ultimazione dei lavori ai sensi dell’art. 15 del D.P.R. 380/2001, comma 2, soprattutto nel caso di presentazione di una pluralità di esposti e di ricorsi avverso il soggetto titolare del permesso di costruire, che costringano quest’ultimo a dover assumere tutte le iniziative del caso per difendersi da questi eventi di forza maggiore che impediscono di portare a termine, nei tempi prestabiliti, i lavori (C. Stato 19/09/2017, n. 4381).

Come chiarito, la proroga è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell’amministrazione o dell’autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate, tuttavia anche in questo caso è necessario che vi sia un’apposita istanza da parte del privato (C. Stato 10/07/2017, n. 3771 [N=1]).

La proroga non può comunque essere concessa allorquando, nel corso dei lavori, sia sopravvenuta una disciplina urbanistica incompatibile con l’intervento assentito (Cass. Pen. 12/05/2008, n. 19101).

Il provvedimento di proroga deve in ogni caso essere motivato.

Comunque, nel caso di istanza di proroga presentata al momento dell’entrata in vigore di un nuovo piano regolatore per l’inizio dei lavori oggetto di un permesso di costruire, i “*fatti sopravvenuti*” tali da concedere un rinvio, non hanno un rilievo automatico, potendo costituire oggetto di valutazione in sede amministrativa quando l’interessato proponga l’istanza in questione (C. Stato 10/08/2007, n. 4423).

Quando si configura l’inizio dei lavori

Necessità che sia stato dato il via a concreti lavori edilizi

Un effettivo inizio dei lavori al fine di evitare la decadenza della concessione edilizia si configura qualora esistano i relativi indispensabili presupposti, cioè quando le lavorazioni siano realmente iniziate, anche per evitare che si ricorra in lavorazioni simboliche e fittizie allo scopo di eludere il termine stabilito (C. Stato 01/10/2003, n. 5648).

L’inizio dei lavori, ai sensi dell’art. 15 del D.P.R. 380/2001, comma 2, deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi che possono desumersi dagli indizi rilevati sul posto.

Pertanto, i lavori debbono ritenersi “*iniziati*” quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nell’impianto del cantiere, nell’innalzamento di elementi portanti, nella elevazione di muri e nella esecuzione di scavi preordinati al gettito delle fondazioni del costruendo edificio per evitare che il termine di decadenza del permesso possa essere eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.

Ne consegue che la mera esecuzione di lavori di sbancamento è, di per sé, inidonea per ritenere soddisfatto il presupposto dell'effettivo inizio dei lavori, entro il termine di un anno dal rilascio del permesso di costruire a pena di decadenza del titolo abilitativo, essendo necessario che lo sbancamento sia accompagnato dalla compiuta organizzazione del cantiere e da altri indizi idonei a confermare l'effettivo intendimento del titolare del permesso di costruire di realizzare l'opera assentita (C. Stato 19/09/2017, n. 4381).

L'effettivo inizio dei lavori nell'anno corrisponde a un interesse pubblico, relativo all'esercizio dei poteri programmatori spettanti all'amministrazione comunale. Per tale ragione, la giurisprudenza è orientata a valutare i dati di fatto con rigore e a ritenere irrilevanti, ad esempio, la ripulitura del sito, l'approntamento del cantiere e dei materiali occorrenti per l'esecuzione dei lavori nell'immobile, lo sbancamento del terreno (C. Stato 27/04/2015, n. 2093). Ne consegue che l'avvio delle opere deve essere reale ed effettivo, manifestazione di un serio e comprovato intento di esercitare il diritto di edificare, e non solo apparente o fittizio, magari volto al solo scopo di evitare la temuta perdita di efficacia del titolo.

I lavori di edificazione possono ritenersi avviati nel termine prescritto "solo quando le opere eseguite siano di consistenza tale da comprovare l'effettiva volontà del titolare del titolo edilizio di realizzare quanto progettato". Non rilevano ai fini della valutazione in concreto dell'effettiva volontà di avviare i lavori, le attività da ritenersi meramente simboliche o fittizie o comunque preparatorie a quelle necessarie a fini edificatori (TAR Campania 09/07/2015, n. 3654).

La declaratoria di decadenza del permesso di costruire per mancato inizio dei lavori entro il termine fissato può considerarsi illegittima solo se siano stati almeno eseguiti lo scavo ed il riempimento in conglomerato cementizio delle fondazioni perimetrali fino alla quota del piano di campagna entro il termine di legge, o se lo sbancamento realizzato si estenda su un'area di vaste dimensioni (TAR Molise 29/01/2016, n. 42; C. Stato 15/07/2013, n. 3823).

Discrezionalità e necessità della valutazione caso per caso

Ad ogni modo, l'accertamento dell'avvenuto inizio dei lavori entro l'anno dal momento del rilascio del permesso di costruire, necessario a evitarne la decadenza, si configura come una questione di fatto, da valutarsi caso per caso con specifico riferimento al complesso delle circostanze concrete (C. Stato 27/04/2015, n. 2093).

Comunque, allo scopo di accertare l'effettiva intenzione dell'impresa assegnataria di dare avvio ai lavori di cantiere, vi è la necessità di analizzare ogni altro indizio potenzialmente idoneo a comprovare il reale proposito non solo di dare avvio ma anche di proseguire i lavori sino alla loro ultimazione (TAR Molise 29/01/2016, n. 42).

Sopravvenute previsioni urbanistiche contrastanti

La pronuncia di decadenza del permesso di costruire è atto dovuto in caso di contrasto tra il permesso di costruire e sopravvenuti strumenti urbanistici (ad esempio varianti del piano regolatore) con la sola eccezione che nel frattempo siano iniziati i lavori. Non vi è pertanto necessità di una motivazione indicante la prevalenza degli interessi pubblici su quelli privati ai fini del provvedimento di decadenza salvo evidenziare i presupposti di fatto, cioè il mancato inizio dei lavori e l'entrata in vigore del piano regolatore incompatibile col titolo in precedenza rilasciato (C. Stato 10/08/2007, n. 4423; C. Stato 07/09/2011, n. 5028).

Tale tipologia di decadenza trova la sua *ratio* nell'esigenza di garantirne l'ineffettibile applicazione alle sopravvenute previsioni in quanto volte ad un più razionale assetto del territorio. Infatti, nel momento in cui un nuovo piano determina le aree destinate all'edificazione e soddisfa gli *standard*, eliminando la natura edificatoria di alcune aree determinate nel piano precedente, si determinerebbe l'alterazione delle previsioni urbanistiche e un irrazionale assetto del territorio se fossero edificate sia le aree indicate nel nuovo piano, sia quelle indicate nel piano precedente (C. Stato 10/08/2007, n. 4423).

[NI=1] Nella fattispecie considerata da C. Stato 3771/2017, i giudici hanno ritenuto decaduto il permesso di costruire per il quale il titolare aveva richiesto proroga dopo la decadenza del termine - a sua volta scaturente da una precedente richiesta di proroga - seppur nelle more di un diverso giudizio amministrativo inerente la validità del titolo e poi concluso con esito positivo in favore del richiedente stesso [NF]

FAST FIND: NW4107

MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO, TITOLO EDILIZIO, RESPONSABILITÀ DIRIGENTE COMUNALE E PROFESSIONISTA (CASS. PEN. 6873/2017)

Importanti principi giuridici su: titolo edilizio per mutamento destinazione d'uso (con aggiornamento alla modifica del D.P.R. 380/2001 operata dal D.L. 50/2017), alla differenza tra la SCIA semplice e quella sostitutiva del Permesso di costruire, al ruolo ed alle responsabilità del dirigente dell'ufficio tecnico comunale e del professionista che redige e presenta gli elaborati tecnici nonché le attestazioni e le asseverazioni.

A cura di Redazione Legislazione Tecnica

Con l'importante **Sentenza 14/02/2017, n. 6873**, la Corte di Cassazione penale fa il punto su una serie di argomenti concernenti il titolo abilitativo necessario per il cambio della destinazione d'uso di un immobile, sulla differenza tra la SCIA semplice e quella sostitutiva del Permesso di costruire e sulle responsabilità del progettista e del dirigente o responsabile dell'ufficio preposto del comune nel procedimento.

LA VICENDA PROCESSUALE

La vicenda esaminata riguarda la realizzazione - su di un edificio vincolato ed ubicato in zona A ai sensi del piano regolatore (centro storico) - di un insieme sistematico di opere tali da dare vita ad un complesso in gran parte nuovo, mediante la radicale ed integrale trasformazione dell'immobile, con mutamento della qualificazione tipologica e degli elementi formali dell'edificio, comportanti l'aumento delle unità immobiliari, l'alterazione dell'originale impianto tipologico-distributivo nonché dei caratteri architettonici dell'edificio, la modifica delle destinazioni d'uso di parti rilevanti dell'immobile stesso, trasformato in gran parte (circa 10.000 metri quadrati) in struttura turistico-ricettiva, in attività terziarie e commerciali, e ciò in assenza adeguata dimostrazione della compatibilità con i caratteri storici, morfologici, tipologici ed architettonici dell'edificio, come invece imposto dalle norme tecniche di attuazione del PRG.

Il giudice di merito aveva ritenuto legittimo l'operato dei soggetti coinvolti, affermando che le opere potessero essere realizzate in base a semplice Denuncia di inizio attività (DIA, ora, si rammenta, sostituita dalla Segnalazione certificata di inizio attività, SCIA) perché così avevano attestato i professionisti che avevano redatto gli elaborati tecnici ad essa allegati, con l'avallo del Comune coinvolto e della Soprintendenza, che avevano condiviso la qualificazione come "*restauro*" dei singoli interventi oggetto delle varie dichiarazioni. Il giudice aveva altresì stralciato la posizione dei dirigenti comunali, che non avevano adottato le misure amministrative necessarie a impedire l'esecuzione delle opere, sul presupposto dell'assenza di dolo e di intenti collusivi.

INTERVENTO EDILIZIO E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Per prima cosa la Corte ha ribadito il consolidato principio in base al quale la realizzazione di opere edilizie necessita di **titolo abilitativo riferito all'intervento complessivo**. Pertanto il regime dei titoli abilitativi edilizi non può essere eluso attraverso una suddivisione artificiosa dell'attività edificatoria finale nelle singole opere che concorrono a realizzarla, astrattamente suscettibili di forme di controllo preventivo più limitate per la loro più modesta incisività sull'assetto territoriale.

Quanto più in particolare al **mutamento della destinazione d'uso**, la Corte ha ritenuto, nella pronuncia in esame, che se questo è **attuato attraverso la realizzazione di opere edilizie**, configura in ogni caso un **intervento di ristrutturazione edilizia** secondo la definizione fornita dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera *d*) (Testo unico dell'edilizia), 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**, o della **Segnalazione certificata di ini-**

zio attività sostitutiva del Permesso di costruire, con pagamento del contributo di costruzione dovuto per la diversa destinazione. Per un orientamento differente si veda la **Sentenza TAR Toscana 29/08/2017, n. 1009**.

Questo orientamento è peraltro da ritenere superato dopo che è intervenuto l'art. 65-bis del D.L. 50/2017, il quale ha modificato l'art. 3 del D.P.R. 380/2001 in materia di definizione degli interventi edilizi di **restauro e di risanamento conservativo**, stabilendo che tali interventi - rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio oggetto di intervento - **consentono anche il mutamento della destinazione d'uso**, purché la nuova destinazione d'uso sia compatibile con i suddetti elementi e, ovviamente, sia ricompresa tra quelle previste dallo strumento urbanistico generale vigente e dai relativi piani attuativi. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere realizzati tramite comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) se non riguardano le parti strutturali dell'edificio, viceversa è richiesta la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

SCIA SEMPLICE E SCIA SOSTITUTIVA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Importanti sono i chiarimenti forniti dalla Corte di Cassazione su questo tema. Infatti, non possono ritenersi sostanzialmente alternative e pertanto fungibili la Segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e quella sostitutiva del permesso di costruire di cui al successivo art. 23 del D.P.R. 380/2001 medesimo (c.d. "*Scia sostitutiva*", in precedenza "*SuperDIA*"). **Quest'ultima è infatti fungibile ed alternativa al Permesso di costruire, non alla semplice SCIA** (in precedenza DIA), rispetto alla quale si pone in rapporto di totale diversità.

Argomentando diversamente, chiarisce la Corte, il reato di cui all'art. 44 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera *b*), (*esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione*) non sarebbe per assurdo mai configurabile in caso di opere soggette a Permesso di costruire realizzate tramite una SCIA non sostitutiva. Ancor di più, non sarebbe configurabile il reato di cui comma 2-bis del medesimo art. 44 del D.P.R. 380/2001, che richiama espressamente ed esclusivamente la Segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/2001, cioè quella sostitutiva della richiesta di Permesso di costruire.

RUOLI E RESPONSABILITÀ DEI SOGGETTI COINVOLTI

Di grande rilevanza le conclusioni raggiunte a tal proposito dalla Corte di Cassazione, che ha preso particolarmente in esame, nella vicenda processuale di cui si tratta, le posizioni dei professionisti coinvolti e dei dirigenti dell'ufficio comunale.

Il Dirigente dell'ufficio comunale

A proposito del dirigente o responsabile dell'ufficio urbanistica del comune, l'art. 27 del D.P.R. 380/2001 stabilisce che questi esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Ne consegue, secondo la Corte, che il dirigente è titolare di una posizione di garanzia, e dunque dell'**obbligo di impedire l'evento**, obbligo che ne determina la responsabilità ai sensi dell'art. 40, comma 2, del Codice penale, in caso di mancata adozione dei provvedimenti interdittivi e cautelari (***non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo***). Ne consegue che non vale ad escludere la responsabilità del pubblico dirigente l'aver escluso la natura dolosa del suo comportamento omissivo, o anche la insussistenza di omissioni intenzionalmente orientate a procurare ai privati un ingiusto vantaggio o atteggiamenti collusivi.

I professionisti tecnici coinvolti

A proposito invece dei professionisti, la Corte ha delineato in primo luogo la differenza tra il reato di falsità ideologica in certificati di cui all'art. 481 del Codice penale e quello invece di false attestazioni e asseverazioni di cui all'art. 20, comma 13, del D.P.R. 380/2001. In particolare:

- il primo (punito con la reclusione fino a un anno o con la multa fino a 516 Euro) ricorre quando si tratti appunto della redazione di "*certificati*", e secondo la Corte solo le **planimetrie presentate a corredo della richiesta di certificazioni o autorizzazioni**, redatte, secon-

do le vigenti disposizioni, dall'esercente una professione che necessita di speciale autorizzazione dello Stato, hanno natura di "certificato", poiché assolvono la funzione di dare alla pubblica amministrazione una esatta informazione dello stato dei luoghi. In questi casi, in altri termini, al professionista tecnico non è richiesta alcuna attività valutativa, dovendo egli semplicemente fornire una rappresentazione fedele dello stato dei luoghi;

- viceversa, ricorre il reato di false attestazioni e asseverazioni (punito ancor più severamente dall'art. 20, comma 13, del D.P.R. 380/2001, con la reclusione da uno a tre anni) quando il professionista, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che accompagnano la richiesta del Permesso di costruire, **dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti necessari**. In questo caso, diversamente da quanto previsto dall'art. 481 del Codice penale, oggetto materiale della falsità non è il progetto allegato alla domanda di Permesso di costruire, bensì la **specifico dichiarazione del progettista abilitato** "che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica".

È evidente il diverso ambito applicativo delle due fattispecie, poiché all'art. 481 del Codice penale è, come si è detto, estraneo l'ambito valutativo, mentre la fattispecie considerata dall'art. 20 del D.P.R. 380/2001 incrimina una specifica falsa attestazione che **presuppone necessariamente un giudizio di conformità da parte del professionista**, nell'esercizio delle proprie prerogative e della propria "speciale competenza" sulle materie in questione.

CONSIDERAZIONI SULLE RESPONSABILITÀ DEL PROFESSIONISTA IN CASO DI FALSE ASSEVERAZIONI O ATTESTAZIONI

Giova, a proposito delle responsabilità del professionista nel rilascio di attestazioni o asseverazioni connesse alla richiesta del Permesso di costruire, aggiungere una considerazione finale. Quando giudicato in merito al compimento di false attestazioni o asseverazioni, il professionista non potrà addurre a giustificazione la propria buona fede o l'*errore scusabile*, motivato ad esempio con la complessità del quadro normativo o con una possibile difficoltà di inquadramento del caso concreto.

Tali scusanti, se possono essere invocate dal comune cittadino, non possono invece esserlo dal professionista tecnico, in quanto professionista abilitato, dotato in base all'ordinamento giuridico di una speciale e superiore competenza sulle materie di cui si occupa, e pertanto **soggetto privato esercente una funzione di pubblica utilità** (art. 359 del Codice penale) chiamato a mettere tale speciale competenza a disposizione del proprio committente ma anche e soprattutto dell'intera collettività. In ogni caso, **la valutazione del professionista non è assistita da alcuna presunzione di veridicità** essendo riservato agli uffici competenti ogni valutazione sulla conformità dell'opera.

RASSEGNA STAMPA

Gennaio-Febbraio 2018

Tar Lazio. Confermato l'orientamento di Palazzo Spada

Permesso di costruire per la «pergotenda» di grandi dimensioni

Guglielmo Saporito

È necessario il **permesso di costruire** qualora un bar intenda realizzare una "pergotenda" di notevoli dimensioni all'interno di un cortile: lo afferma il **Tar Lazio** nella sentenza 22 dicembre 2017 n. 12632, chiarendo i limiti delle coperture amovibili.

Alcuni **condomini** di un edificio contestavano la realizzazione di una struttura installata da una caffetteria all'interno di un cortile condominiale: secondo i giudici, non si era in presenza di una "pergotenda", cioè di una struttura destinata a rendere meglio vivibili gli spazi esterni delle unità abitative (terrazzi o giardini), ma si trattava di soddisfare esigenze stabili e durature, per le quali gli articoli 3 e 10 del Dpr n. 380/2001 richiedono il permesso di costruire. Secondo i giudici, per aversi una costruzione definibile come "pergotenda" occorre che l'opera principale sia costituita non dalla struttura in sé (i binari), ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa: la struttura (di supporto) deve quindi qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda; la tenda poi deve essere in materiale plastico e retrattile, senza quelle caratteristiche di consistenza e di rilevanza che possano connotarla in termini di componenti edilizie di copertura o di temp-natura di una costruzione.

Nel caso specifico è stata esclusa la qualità di pergotenda a una struttura complessa costituita da più componenti (due manufatti affiancati, appesantiti con fioriere di cemento) e fissata sia all'edificio principale che al muro perimetrale, struttura utilizzata sia per ospitare gli orizzontamenti amovibili, sia per ospitare diverse tipologie d'impianti (elettrico ed acustico) funzionali ad aumentare in modo permanente la superficie dell'esercizio commerciale nelle ore notturne.

La struttura di alluminio aumenta quindi (a prescin-

IL PRINCIPIO

Secondo i giudici si tratta di soddisfare esigenze stabili e durature per le quali le norme richiedono il titolo abilitativo

dere dalla tenda) l'incidenza sul carico urbanistico, escludendo che il manufatto realizzato potesse essere inquadrato come elemento solamente funzionale ad ospitare gli orizzontamenti amovibili. Questo orientamento conferma quindi quello del Consiglio di Stato 306/2017 e cioè che per aversi una pergotenda occorre che l'opera principale sia costituita non dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Compravendita. Gli atti devono indicare i dati della concessione a edificare o della regolarizzazione

Nel rogito gli estremi della sanatoria

Per i giudici l'invalidità ricorre in automatico in caso di omissione

Antonino Porracciolo

Il contratto di vendita di un immobile è nullo non solo quando il bene è privo di concessione edilizia, ma anche se l'atto non riporta gli estremi di un'eventuale sanatoria rilasciata dal Comune.

Lo afferma il Tribunale di Trento nella sentenza 901 del 15 settembre.

Con contratto del 2009 era stato acquistato un immobile per l'importo di 660 mila euro. Le eredi, dovendo destinare il bene a bed and breakfast, avevano quindi presentato al Comune la denuncia di inizio dell'attività con la planimetria dell'immobile.

L'ente locale, però, comunicava che la mansarda dell'edificio era priva del certificato di abitabilità; le proprietarie venivano inoltre a sapere che per l'immobile era stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria a seguito di una sopraelevazione dell'edificio.

Così le attrici hanno chiesto una pronuncia di nullità del contratto di compravendita e la restituzione della somma pagata.

I venditori hanno domandato il rigetto delle istanze delle attrici, sostenendo che le norme contro gli abusi edilizi non si applicano ai contratti relativi alla vendita di immobili regolarizzati con condono o

concessione in sanatoria.

Nell'accogliere la domanda, il Tribunale ricorda che, in base all'articolo 40, comma 2, della legge 47/1985, gli atti tra vivi, che hanno per oggetto diritti reali relativi a edifici, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano gli estremi della concessione a edificare o della concessione in sanatoria.

Anche il riferimento a precedenti condoni entra dunque nel contratto e ne condiziona la validità.

E ciò è avvalorato da quanto disposto dal comma 3 dello stesso articolo 40, per il quale possono essere successivamente confermati gli atti in cui mancano dichiarazioni o documenti, purché ciò non sia di peso, fra l'altro, «dall'inesistenza della domanda di concessione in sanatoria» al momento della stipula degli stessi atti.

Da tali norme si può dunque ricavare - aggiunge il tribuna-

le - che non è ammissibile il trasferimento di immobili privi della concessione o della licenza in sanatoria; e che, allo stesso modo, sono «sanzionati con la nullità» anche gli atti in cui non sono indicati gli estremi delle sanatorie rilasciate sugli immobili oggetto del trasferimento.

Peraltro - prosegue il tribunale -, ha «carattere formale» la nullità prevista dall'articolo 40 della legge 47/1985 per omessa indicazione degli estremi dei titoli edilizi relativi all'immobile alienato, e dunque tale invalidità ricorre in automatico, «senza che occorra interrogarsi sulla reale esistenza» della concessione o del condono.

Sicché il vizio di forma può essere superato «solo nei modi tipici previsti dal legislatore», e cioè mediante la successiva conferma con «un nuovo e distinto atto con cui si provveda alla comunicazione dei dati mancanti».

Nel caso in esame, il bene alienato era stato oggetto di una concessione in sanatoria, a cui i venditori non avevano fatto riferimento nel contratto.

In base a tale rilievo, il tribunale ha quindi pronunciato la nullità dell'atto, con la condanna degli alienanti alla restituzione della somma ricevuta.

IL PRINCIPIO

Il tribunale di Trento ha fatto riferimento all'articolo 40 della legge 47/1985 sul condono edilizio

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Stanze, cantine e sottotetti: la Regione aiuta il recupero

La mappa degli ampliamenti possibili quest'anno

PAGINA A CURA DI
Raffaele Lungarella
Valeria Uva

La manovra 2018 ha rilanciato i bonus fiscali per i lavori in casa, ma la possibilità di intervenire e soprattutto di recuperare spazio in più nella propria abitazione varia da Regione a Regione, in base alle discipline locali. Dal 2009 (anno del «piano casa») in poi, le normative locali hanno infatti concesso la possibilità di ampliare gli spazi esistenti, sia con la classica «stanza in più» (il piano casa, appunto) sia con il recupero di locali prima non abitabili quali sottotetti e seminterrati. Lavori edilizi che - quando non si tratta di nuove costruzioni - possono usufruire delle detrazioni fiscali prorogate anche quest'anno.

Di fatto nelle Regioni il recupero di spazi abitativi è affidato a un mix di tre leggi: piano casa per gli ampliamenti, recupero dei sottotetti e riutilizzo dei seminterrati.

Norme variamente combinate tra loro e con scadenze diverse (si veda il quadro completo nelle schede a fianco). Anche nel 2018 in sette Regioni (di cui sei nel Mezzogiorno) la possibilità di recupero è al massimo: oltre all'ampliamento e alla demolizione-ricostruzione con cubature in più si può in contemporanea ricavare spazio anche dal sottotetto o dal seminterrato o interrato. Al Sud questo è possibile in Basilicata, Calabria, Molise, Puglia, Sicilia e Sardegna. Al Nord soltanto in Friuli Venezia Giulia.

Nelle altre Regioni sono comunque possibili almeno uno o due di questi interventi. Vediamo come nel dettaglio.

Il piano casa

Questa possibilità è oggi preclusa solo in Lombardia ed Emilia Romagna. Mentre è a scadenza ravvicinata in Piemonte (30 giugno).

In Molise il piano è stato prorogato di tre anni, fino alla fine del 2020, mentre in Campania scade alla fine del 2019 e in Sardegna a giugno dello stesso anno.

I premi sono diventati permanenti in cinque Regioni, oltre alle province di Bolzano e Trento: Valle d'Aosta, Liguria, Umbria, Friuli Venezia Giulia e Lazio. In realtà queste ultime due Regioni non hanno decretato il fine piano mai, ma reso permanente la concessione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto a quelli previsti dai Prg per gli interventi di ampliamento ed ristrutturazione edilizia.

Nel caso del Lazio il veicolo è stata la legge regionale (7/2017) sulla rigenerazione urbana, che prevede un premio del 20% del volume per gli ampliamenti con miglioramento sismico ed efficientamento energetico. Operazione analoga in Friuli Venezia Giulia, con l'aggiunta di un ulteriore articolo al Codice regionale dell'edilizia.

Ma le possibilità di accesso al piano casa non sono ovunque le stesse: molto dipende dalla data entro cui gli immobili devono ri-

sultare esistenti. In qualche caso il confine fissato in origine non è mai stato spostato in avanti. Così ad esempio in Toscana la data limite di costruzione è rimasta quella del 31 marzo 2009; l'Umbria non ha aggiornato la data del 22 novembre 2011 e il Piemonte non ha rivisto quella del 31 luglio 2009. In questi tre casi, quindi, le abitazioni più recenti non possono essere ampliate.

Al contrario, altre hanno progressivamente aggiornato la data di esistenza degli edifici. In Sicilia possono essere ampliati gli edifici ultimati entro il 2015 e in Veneto quelli costruiti entro il 31 ottobre 2013. Il Molise prevede premi volumetrici anche per gli edifici ancora in corso di costruzione che al 2014 avevano completato le strutture portanti; in Puglia il piano si applica addirittura agli edifici esistenti al primo agosto 2017.

I sottotetti e i seminterrati

Quasi tutte le Regioni si sono dotate di leggi per regolamentare il recupero di una soffitta o di un sottotetto, per ricavare una stanza in più o anche un piccolo appartamento. Un numero più esiguo di esse, otto, si è dotato anche di una legge per il recupero delle cantine e degli altri locali interrati totalmente o in parte. In entrambi i casi, le leggi non hanno scadenza.

Le regole per accedere al recupero sono, comunque, molto variabili: sempre determinanti per accedere ai benefici sono i limiti minimi posti alle altezze.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa su «piano casa» e riutilizzo di sottotetti o seminterrati



PIANO CASA
Possibilità di ampliare gli edifici residenziali del 20% della superficie esistente fino a un massimo di 200 metri cubi. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione premio del 35% della superficie, con possibilità di aumentare il numero di abitazioni. (Lr 16/2009)
Scadenza: **31 dicembre 2018**

SOTTOTETTI
Il recupero è possibile negli edifici in tutto o in parte residenziali con altezza media del sottotetto di almeno 240 cm, che diventano 210 a quote superiori ai mille metri. (Lr 10/2011)



PIANO CASA
Le abitazioni monofamiliari fino a 300 m possono essere ampliate del 20% entro i 40 mq. La superficie può aumentare del 30% per demolizione e ricostruzione. (Lr 25/2009)
Scadenza: **31 dicembre 2018**

SOTTOTETTI
Riutilizzo ammesso solo negli edifici legittimamente realizzati entro il 31 dicembre 2016. (Lr 8/2002)

INTERRATI
Se non è vietato dal Prg del Comune, è possibile il recupero ad abitazione di interrati e seminterrati. (Lr 8/2002)



PIANO CASA
Ammessi ampliamenti e demolizione ricostruzione di edifici sia residenziali sia non residenziali. Extrabonus del 10% di volume per la messa in sicurezza antisismica. (Lr 21/2010)
Scadenza: **31 dicembre 2018**

SOTTOTETTI
Recupero ad abitazione fuori dalle aree industriali e agricole. (Lr 21/2010)

INTERRATI
Riconversione di seminterrati ad abitazioni e negozi e di interrati solo a negozi. Altezza richiesta: 270 cm. (Lr 21/2010)



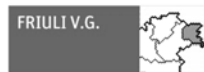
PIANO CASA
Consentito l'ampliamento fino al 20% della volumetria esistente degli edifici residenziali uni-bifamiliari o con non più di tre piani fuori terra e di quelli fino a 1.500 metri cubi. Premio del 35% della volumetria per le demolizioni e ricostruzioni. (Lr 19/2009)
Scadenza: **31 dicembre 2019**

SOTTOTETTI
Recupero possibile negli edifici destinati alla residenza. I Comuni però possono escludere questa possibilità in parti dei loro territori. (Lr 15/2000)



PIANO CASA
La possibilità di ampliamenti in deroga ai limiti urbanistici è **scaduta** in questa Regione

SOTTOTETTI
La trasformazione dei sottotetti in abitazioni, anche con la creazione di nuove unità, è permessa negli edifici destinati a residenza per almeno il 25% della superficie utile, localizzati in aree urbanizzate o urbanizzabili. Il rapporto minimo tra superficie delle finestre e quella del pavimento è di 1/16 (Lr 11/1998)



PIANO CASA
Ammessi manutenzione straordinaria, ampliamento e ristrutturazione con aumento del volume massimo di 200 mc. (Lr 19/2009, articolo 39-bis)
Scadenza: **Mai**

SOTTOTETTI
Il recupero ad abitazione è permesso solo su edifici destinati almeno in parte a residenza. (Lr 19/2009, articolo 39)

INTERRATI
Consentito il recupero di cantine e taverne, magazzini, depositi e garage. (Lr 19/2009, articolo 39)







PIANO CASA
Permanenti i premi volumetrici previsti dal piano casa. Per ampliare le singole abitazioni premio del 20% anche in zone agricole, ma non nei centri storici (Lr 7/2017)
Scadenza: **Mai**

SOTTOTETTI
Il recupero è ammesso anche con modifiche delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, se il volume non aumenta più del 20%. (Lr 13/2009)



PIANO CASA
Premi volumetrici permanenti di base, variabili con la dimensione degli immobili, che possono aumentare di un ulteriore 15% in caso di adeguamento alla normativa antisismica. (Lr 49/2009)
Scadenza: **Mai**

SOTTOTETTI
Recupero ammesso anche roccando nuove unità abitative. Le superfici recuperate non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali. (Lr 24/2001)

<p>LOMBARDIA</p> 	<p>MARCHE</p> 	<p>MOLISE</p> 	<p>PIEMONTE</p> 
<p>PIANO CASA La possibilità di ampliamenti in deroga ai vincoli urbanistici è scaduta in questa Regione</p> <p>SOTTOTETTI Possono essere trasformati in abitazione i sottotetti degli edifici residenziali per almeno il 25% della superficie lorda di pavimento complessiva. (Lr 12/2005)</p> <p>INTERRATI Recupero consentito in edifici ad uso residenziale, terziario o commerciale, per locali di altezza non inferiore a 240 centimetri. (Lr 7/2017)</p>	<p>PIANO CASA Ampliamenti in deroga ai vincoli urbanistici con premio del 20%, che sale al 35% in caso di messa in sicurezza antisismica facoltativa. Sostituzione edilizia premiata con un aumento fino al 40% in base al livello di efficienza energetica. (Lr 22/2009) Scadenza: 31 dicembre 2018</p> <p>SOTTOTETTI Recupero con altezze minime di 240 centimetri, a condizione che nei centri storici non siano modificate le altezze di colmo e di gronda, e le linee di pendenza delle falde. (Lr 22/2009)</p>	<p>PIANO CASA Negli ampliamenti il bonus di cubatura standard del 20% può arrivare al 30% grazie alla riduzione del fabbisogno energetico. (Lr 30/2009) Scadenza: 31 dicembre 2020</p> <p>SOTTOTETTI Recupero possibile solo se il Prg non vieta la ristrutturazione dell'immobile. (Lr 25/2008)</p> <p>INTERRATI Recuperabili gli interrati e i seminterrati ad uso terziario o commerciale con garanzia di sicurezza statica. (Lr 25/2008)</p>	<p>PIANO CASA Ampliamento con premio volumetrico del 20% fino a 70 metri quadri. In caso di demolizione e ricostruzione il premio arriva fino al 35% se migliora il rendimento energetico. (Lr 20/2009) Scadenza: 30 giugno 2018</p> <p>SOTTOTETTI Recupero ammesso negli edifici anche solo in parte residenziali, realizzati legittimamente entro il 31 dicembre 2012, in aree con urbanizzazioni primarie. Possibile aprire lucernari e finestre. (Lr 21/1998)</p>
<p>PUGLIA</p> 	<p>SARDEGNA</p> 	<p>SICILIA</p> 	<p>TOSCANA</p> 
<p>PIANO CASA Premi di volumetria del 20% per ampliamento e del 35% per demolizione e ricostruzione. (Lr 14/2009) Scadenza: 31 dicembre 2018</p> <p>SOTTOTETTI Per raggiungere l'altezza media di 2,40 metri è possibile abbassare il solaio del sottotetto. (Lr 33/2007)</p> <p>INTERRATI Gli interrati e i seminterrati possono essere recuperati solo se lo consentono i Prg. (Lr 33/2007)</p>	<p>PIANO CASA Ampliamenti con aumento di volume del 20% fino a 70 mc nei centri storici e del 30% nelle altre zone edificate fino a 120 mc. (Lr 4/2009) Scadenza: 30 giugno 2019</p> <p>SOTTOTETTI Anche nei centri storici possono diventare abitazioni. (Lr 8/2015, articolo 32)</p> <p>INTERRATI L'altezza minima dei locali da recuperare non può essere inferiore a 240 cm. (Lr 4/2009, art. 15-bis)</p>	<p>PIANO CASA Ampliamenti del 20% fino a 200 mc di abitazioni e uffici fino a 1.000 mc. (Lr 6/2010) Scadenza: 31 dicembre 2018</p> <p>SOTTOTETTI I locali recuperati possono essere destinati a residenza, anche con nuovi solai. (Lr 16/2016, art. 5)</p> <p>INTERRATI Possibile il recupero di interrati e seminterrati alti almeno 220 cm. (Lr 4/2003, art. 18)</p>	<p>PIANO CASA Il piano si applica agli edifici abitativi esistenti al 31 marzo 2009. La destinazione d'uso non può essere modificata per 5 anni dalla fine dei lavori. (Lr 24/2009, n. 24) Scadenza: 31 dicembre 2018</p> <p>SOTTOTETTI Recupero negli edifici con destinazione residenziale, a condizione che lo preveda lo strumento urbanistico comunale. (Lr 5/2010)</p>
<p>TRENTINO A.A.</p> 	<p>UMBRIA</p> 	<p>VALLE D'AOSTA</p> 	<p>VENETO</p> 
<p>PIANO CASA Provincia di Bolzano È consentita la demolizione parziale di cubatura fuori terra esistente o oggetto di concessione di almeno 300 mc, destinata per più del 50% ad abitazione (Lp 1/2009) Scadenza: Mai Provincia di Trento Consentiti interventi di recupero mediante ristrutturazione edilizia con incremento del volume urbanistico fuori terra esistente fino al 15%. (Lp 15/2015, art. 110) Scadenza: Mai</p>	<p>PIANO CASA La superficie degli edifici residenziali uni-bifamiliari e quelli con una superficie non superiore a 500 mq può essere ampliata del 25% fino a max 80 mq. (Lr 13/2009) Scadenza: Mai</p> <p>SOTTOTETTI Recupero consentito con opere per ridurre i consumi energetici, con altezza nel punto più alto di almeno 240 centimetri. (Lr 1/2015, articolo 156)</p>	<p>PIANO CASA Ampliamenti in deroga per residenze, anche in zona agricola, e per edifici non residenziali, esclusi quelli con destinazione industriale. Gli ampliamenti possono essere realizzati anche attraverso più interventi, a condizione che l'incremento complessivo non superi, per ogni unità immobiliare, il 20% del volume originario. (Lr 24/2009) Scadenza: Mai</p>	<p>PIANO CASA Ampliamenti per edifici residenziali e non residenziali esistenti al 31 ottobre 2013, con premio base di volumetria del 20% e un extrabonus del 40% in caso di abbattimento delle barriere architettoniche. (Lr 14/2009) Scadenza: 31 dicembre 2018</p> <p>SOTTOTETTI Gli interventi di recupero non devono cambiare le altezze di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde. (Lr 12/1999)</p>

Una sentenza della Cassazione individua il pericolo di danno nel solo rischio di terremoto

Il condono non salva l'immobile **Se è in zona sismica l'edificio abusivo può essere abbattuto**

DI CINZIA DE STEFANIS

L'abuso edilizio compiuto in zona sismica che comprometta la stabilità di un edificio va abbattuto anche se è stato oggetto di condono. L'attualità del pericolo di danno deve valutarsi non già in riferimento allo stato asismico, bensì in relazione alla possibilità, sempre incombente nelle zone sismiche, di un movimento tellurico. Sicché dalla inosservanza delle prescrizioni tecniche deve desumersi una presunzione di instabilità della costruzione realizzata, e, quindi, una situazione di pericolo permanente, da rimuovere senza indugio alcuno. È il principio espresso dalla Corte di cassazione, II sezione civile, con la sentenza del 29 gennaio 2018, n. 2115 con la quale è stato rigettato un ricorso contro la demolizione di un corpo di fabbrica realizzato sulla superficie sovrastante un immobile del tutto abusivo, con ripristino del lastrico solare preesistente. I giudici di piazza Cavour ricordano che l'articolo 1127, secondo comma, c.c., fa divieto al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale di realizzare sopraelevazioni precluse dalle condizioni statiche del fabbricato e consente agli altri condomini di agire per la demolizione del manufatto eseguito in violazione di tale limite. Inoltre lo stesso dettato normativo impedisce altresì di costruire sopraelevazioni che non osservino le specifiche disposizioni dettate dalle leggi

antisismiche. Fondando la necessità di adeguamento alla relativa normativa tecnica su una presunzione di pericolosità, senza che abbia rilievo, ai fini della valutazione della legittimità delle opere sotto il profilo del pregiudizio statico, il conseguimento della concessione in sanatoria relativa ai corpi di fabbrica elevati sul terrazzo dell'edificio. Atteso che tale provvedimento prescinde da un giudizio tecnico di conformità alle regole di costruzione. Osservano ancora i cassazionisti che, in via generale, la salvaguardia delle condizioni statiche dell'edificio ha carattere assoluto. L'accertamento delle condizioni statiche non costituisce propriamente un limite all'esercizio del diritto a sopraelevare, ma un presupposto della sua esistenza. Il relativo divieto deve essere inteso non solo nel senso che le strutture del fabbricato devono consentire di sopportare il peso della sopraelevazione,

ma anche nel senso che dette strutture devono permettere di sopportare – una volta eretta la nuova fabbrica – l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica. Pertanto, quando le norme antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'articolo 1127, comma 2, c.c., e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere superata esclusivamente mediante l'allegazione della prova, incombente sull'autore della nuova costruzione, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante, sia idonea a fronteggiare il rischio sismico.

Il principio di diritto della Cassazione

In zona sismica, la sopraelevazione irrispettosa della specifica normativa tecnica deve considerarsi di per sé pericolosa e dunque va abbattuta anche se condonata

La salvaguardia delle condizioni statiche dell'edificio ha carattere assoluto. L'accertamento delle condizioni statiche non costituisce propriamente un limite all'esercizio del diritto a sopraelevare, ma un presupposto della sua esistenza

Che la sanatoria o il condono degli illeciti urbanistici, inerendo al rapporto fra p.a. e privato costruttore, esplicano i loro effetti soltanto sul piano dei rapporti pubblicistici - amministrativi, penali e/o fiscali - e non hanno alcuna incidenza nei rapporti fra privati. Lasciando impregiudicati i diritti dei privati confinanti derivanti dalla eventuale violazione delle distanze legali o degli altri limiti legali di vicinato previsti dal codice civile

Corte europea dei diritti dell'uomo Espropri, le indennità si possono tassare

Marina Castellaneta

■ Gli Stati hanno il diritto di tassare le indennità corrisposte a seguito di espropriazione. In materia fiscale, infatti, gli Stati parti alla Convenzione europea dei diritti dell'uomo hanno ampio margine di apprezzamento e una larga discrezionalità a patto che adottino misure in grado di raggiungere un giusto equilibrio tra tutela del diritto di proprietà del singolo e interesse pubblico a ottenere entrate fiscali. Lo afferma la Corte europea dei diritti dell'uomo, dando ragione all'Italia, con due decisioni divulgate l'8 febbraio (ricorsi n. 60633/16 e n. 50821/06) con le quali Strasburgo ha dichiarato i ricorsi inammissibili e stabilito che non è stato violato l'articolo 1 del Protocollo n. 1 che assicura il diritto di proprietà.

A presentare il ricorso a Strasburgo sono stati in un caso il proprietario di un terreno espropriato e nell'altro gli eredi di una donna che aveva ottenuto un indennizzo dopo un'occupazione appropriativa da parte di un Comune. I ricorrenti erano stati tenuti a versare un'imposta pari al 20% sulle indennità ottenute e sostenevano che questa ritenuta costituiva una violazione del diritto di proprietà perché aveva causato una perdita patrimoniale rispetto al valore di mercato del terreno.

Di diverso avviso la Corte europea. Prima di tutto, Strasburgo ha precisato che le indennità versate dalle autorità nazionali a seguito di un'espropriazione rientrano nel diritto di proprietà garantito dall'articolo 1 del Protocollo n. 1. Detto questo, però, il diritto in esame può subire delle limitazioni se sussiste un interesse della collettività.

Proprio in materia fiscale – osservano i giudici – gli Stati godono di un ampio margine di apprezzamento: devono poter adottare misure valutando le esigenze politiche, economiche e sociali. La ritenuta del 20% prevista dalla legislazione italiana non può essere considerata «irragionevole e sproporzionata» perché non ha prodotto un effetto simile alla confisca e non ha inciso sul principio di corrispondere l'indennizzo tenendo conto del valore di mercato dei terreni.

L'importo, poi, non era proibitivo per i ricorrenti e non ha compromesso la loro situazione finanziaria. Né si può dire – scrivono i giudici – che le autorità nazionali hanno ricondotto nelle proprie casse quanto elargito a titolo di indennizzo. Senza dimenticare che i ricorrenti potevano scegliere tra la detrazione diretta del 20% o includere le plusvalenze nella dichiarazione dei redditi e procedere al pagamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Tar Salerno. La trasformazione in terrazzo

Permesso di costruire per l'ex lastrico solare

Gian Lorenzo Saporito
Guglielmo Saporito

Occorre un permesso di costruire per trasformare un "lastrico solare" in "terrazzo": lo precisa il Tar di Salerno con la sentenza 3 gennaio 2018 n.24, relativa al Comune di Ravello.

Un proprietario infatti aveva modificato tre coperture solari rendendole calpestabili e dotate di ringhiera, ma senza permesso di costruire. Di qui la sanzione irrogata dal Comune, confermata dal Tar perché esiste differenza, in termini di disciplina urbanistica, tra lastrico solare e terrazzo: il primo è una parte di un edificio che, pur praticabile e piana, resta un tetto, o quanto meno una

PROCEDURA PIÙ COMPLESSA

Non bastano la semplice segnalazione certificata di inizio attività né la comunicazione di inizio lavori (Cil)

mera copertura di ambienti sottostanti. La terrazza ha anch'essa una funzione di copertura, ma nel perimetro è delimitata da balaustre, ringhiere o muretti, cioè da elementi che rivelano una ben precisa funzione di accesso e utilizzo per utenti. Sulla base di questa distinzione, il Tar ha ritenuto che trasformare una mera superficie di copertura di un edificio residenziale, in terrazzo destinato alla libera fruizione

del proprietario, con pavimentazione e apposizione di ringhiere di protezione richiede un permesso di costruire. Non basta quindi la semplice Scia (segnalazione certificata di inizio attività) né la mera comunicazione di inizio lavori (Cil), a norma dell'articolo sei del Dpr 380 del 2001. L'utilizzazione dei lastrici solari, zone piane che non consentono la presenza stabile di persone, pur essendo accessibili tramite scale o altri sistemi di accesso, diventa di particolare interesse nelle zone panoramiche, tutte le volte, che vi possa essere un sfruttamento economico di ulteriori superfici.

Già nei rapporti tra privata e pubblica amministrazione la collocazione di ringhiere su un lastrico solare genera specifiche servitù di veduta sulle aree adiacenti (articolo 905 del codice civile, Cassazione 15885/2005), alla quale il vicino si può opporre; quando poi si discute di titoli abilitativi e di sanzioni (pecuniarie in caso di assenza di Cia o Scia, demolitorie se manca il permesso di costruire), il discorso diventa più complesso. Infatti, occorre urbanisticamente comparare il carico urbanistico del preesistente lastrico solare rispetto all'utilizzazione come terrazzo. Secondo i giudici

amministrativi, l'apposizione di una ringhiera genera appunto una significativa trasformazione urbanistica del territorio, con un aumento del carico urbanistico, a meno che non vi sia già una precedente praticabilità, calpestabilità e fruibilità dei luoghi. Tale criterio è stato applicato dal Tar Liguria 1088 / 2011 (per un intervento a Rapallo) e dal Tar di Napoli (16540/2010) per un intervento in zona urbana e panoramica. Il carico urbanistico sicuramente aumenta quando il lastrico solare diventa un terrazzo a servizio di un preesistente bar, collocato al livello inferiore (Tar Lazio 2676 / 2004). Se invece vi è già un consistente parapetto e la presenza di un locale ascensore e "cabina acqua", il terrazzo è già normalmente utilizzabile: lo ha deciso il Consiglio di Stato esaminando (177/2015) l'utilizzazione di un terrazzo come lounge bar di una nota casa di moda nel centro storico di Roma. Se poi altri condomini lamentano la trasformazione da sottotetto a terrazzo (Cassazione 1850/2018) l'innovazione è preclusa anche dalle norme del codice civile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sezioni unite. Anche se li costruisce uno solo

Immobili su suoli comuni a tutti i comproprietari

Angelo Busani

■ Se uno dei comproprietari edifica una costruzione sul suolo comune, la costruzione diviene di proprietà comune dei comproprietari del suolo, ciascuno in ragione della sua quota di partecipazione alla comunione del suolo. Ciò, per effetto del cosiddetto principio di accessione, di cui all'articolo 934 del Codice civile, per il quale la costruzione effettuata su un dato suolo diviene di proprietà del proprietario del suolo. Lo hanno deciso le Sezioni unite della Cassazione nella sentenza 3873 del 16 febbraio 2018.

La sentenza, inoltre, sancisce che ciascuno dei comproprietari ha il diritto di pretendere la demolizione (*iust tollendi*) della costruzione eretta sul suolo comune, a meno che, in qualsiasi forma, sia un comproprietario che abbia dato il consenso alla costruzione sul suolo comune. Se poi il diritto alla demolizione non sia esercitato (o non sia esercitabile) i comproprietari del suolo, divenuti comproprietari della costruzione, sono tenuti – secondo le Sezioni unite – a rimborsare, pro-quota, il comproprietario costruttore per le spese sostenute per l'edificazione.

La sentenza risolve, a favore della giurisprudenza di legittimità finora minoritaria, un contrasto tra alcune sentenze delle Sezioni semplici: in un minor numero di casi, di data più remota (ultima sentenza 1543/1999), la Cassazione aveva deciso nel senso ora accolto dalle Sezioni unite; in un maggior numero di

casi, più recenti (ultima la sentenza 1556/2011), la Corte aveva ritenuto che il principio di accessione opererebbe solo quando a costruire è un "terzo" rispetto ai proprietari del suolo (quando invece il comproprietario che costruisca sul suolo comune non potrebbe essere considerato un "terzo" estraneo rispetto al suolo che viene edificato).

Seguendo questa tesi, la giurisprudenza ora smentita dalle Sezioni unite aveva ritenuto che il caso della costruzione eseguita da uno dei comproprietari sul

suolo comune non avrebbe potuto essere regolata con il principio di accessione, ma avrebbe dovuto invece essere regolata dalla disciplina generale in materia di comunione, la quale configurerebbe una deroga al principio dell'accessione. Nel senso che la nuova costruzione:

■ sarebbe di proprietà comune a tutti i comunisti se eseguita in conformità alle regole del condominio, cioè con il rispetto delle norme sui limiti del comproprietario all'uso delle cose comuni;

■ apparterebbe, invece, solo al comproprietario costruttore se eseguita in violazione della disciplina condominiale (è il caos della cosiddetta costruzione illegittima).

Queste conclusioni vengono ora smentite dalle Sezioni Unite, per una pluralità di ragioni tra le quali, principalmente, l'osservazione secondo cui non vi è alcun indizio nella legge per ritenere che l'accessione operi soltanto quando sia un terzo a edificare sul fondo altrui, essendovi invece una pluralità di indici che inducono a ritenere l'accessione operativa anche se sia uno dei comproprietari a edificare sul suolo comune.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il contrasto risolto

01 | MINORANZA VINCENTE
Secondo l'indirizzo più datato è minoritario in Cassazione, la proprietà di un edificio costruito su un suolo in comproprietà va a tutti i comproprietari del terreno. Vale quindi il principio di accessione (articolo 934 del Codice civile), ora riconosciuto anche dalle Sezioni unite

02 | MAGGIORANZA
Secondo le sentenze più recenti ora smentite, invece, si sarebbero applicati i principi della comunione

Casa, le prime 58 opere per cui non serve il permesso

Governo, regioni e comuni varano il glossario dell'edilizia libera

Massimo Frontera
Giuseppe Latour

Arrivano le prime 58 definizioni – ma la lista resta aperta – degli interventi di edilizia privata che non richiedono comunicazioni (Cil, Cila, Scia) né permesso di costruire. Lo schema di decreto Infrastrutture-Semplificazione e Pa con il «glossario dell'edilizia libera» ha ricevuto ieri l'adesione in Conferenza unificata, e sarà immediatamente operativa una volta pubblicato in Gazzetta, senza cioè necessità di adozione o recepimento con atto regionale o comunale.

La lista (in attuazione del Dlgs 222/2016) traccia un confine tra una miriade di piccoli interventi di manutenzione e miglioramento che nel Testo unico edilizia (Dpr 380/2001) sono indicati solo per capitoli. Concretamente, il glossario agisce su due linee. Da un lato, mette insieme tutte le opere per le quali era già pacifico che non fosse necessario un titolo abilitativo. Facendo soltanto un'operazione compilativa, comunque molto utile ai cittadini. Dall'altro, invece, illustra i casi al limite per i quali, da adesso, i Comuni non potranno imporre vincoli.

Ad esempio, in edilizia libera c'è un ampio elenco di opere di arredo da giardino: muretti, fontane, ripostigli per attrezzi, ricoveri per animali. Tutti casi oggetto di frequenti contestazioni che, da adesso, diventano inattaccabili. Discorso simile per le tensostrutture. Anche qui arriva un chiari-

mento: per l'installazione servirà una comunicazione, mentre tutte le attività successive (manutenzione, riparazione, rimozione) saranno libere. Ancora, nessuna autorizzazione sarà necessaria per i pannelli solari e fotovoltaici, fuori però dai centristorici. Operi l'adeguamento degli impianti di estrazione fumi, che magari indirizzano le emissioni in maniera diversa: interventi molto importanti per le piccole attività produttive.

Proprio le imprese, allora, sono destinate, oltre ai cittadini, a beneficiare di questi chiarimenti. Perché con il glossario diventa chiaro quale regime potranno seguire i diversi prodotti in fase di installazione. È, allora, soddisfatto Emanuele Orsini, presidente di FederlegnoArredo: «Semplificare è l'unica strada per far ripartire l'edilizia. Penso in particolare al settore delle pergole, a oggi bloccato, che potrà trovare un nuovo slancio assieme al mondo delle finiture, dei serramenti e dei pavimenti in legno».

E c'è un'altra semplificazione: il fatto di sapere, da subito, fin dove ci si può spingere senza coinvolgere il professionista tecnico, in particolare l'ingegnere e l'architetto. Le 58 definizioni hanno richiesto un lavoro di sei mesi (incaricato presso il dipartimento della Funzione pubblica della ministra Marianna Madia), trovando una mediazione con alcune regioni, come la Sardegna, meno disponibili a spostare in senso estensivo il confine dell'edilizia li-

bera. Nel caso dei gazebo, dei pergolati e dei ripostigli si specifica che, per restare libero, l'intervento deve essere «di limitate dimensioni». In questo il decreto si allinea alla giurisprudenza.

Nessuna ambiguità sulle «vasche per la raccolta delle acque» (definizione n.41): in nessun caso potranno nascondere la realizzazione di piscine.

Il tema dell'edilizia libera si intreccia a filo doppio, infine, con quello degli sconti fiscali. L'agenzia delle Entrate contempla espressamente il caso di assenza di un titolo abilitativo. In queste situazioni gli elementi chiave da considerare sono tre. Serve una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà «in cui deve essere indicata la data di inizio dei lavori» e bisogna attestare che gli interventi di ristrutturazione rientrano tra quelli agevolabili. In secondo luogo, bisogna conservare le fatture legate agli interventi. E, infine, bisogna effettuare i pagamenti tramite bonifico parlante.

Prosegue intanto la produzione di moduli unificati per le comunicazioni. Ieri in conferenza unificata sono stati approvati altri due accordi tra Governo, Regioni ed enti locali per l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione di segnalazioni, comunicazioni e istanze. Standard che, tuttavia, non possono ancora ritenersi definitivi: le Regioni hanno infatti tempo fino al 31 marzo per eventuali integrazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MANUTENZIONE ORDINARIA

- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di pavimentazione esterna e interna;
- Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate) intonaci interni ed esterni;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi decorativi delle facciate;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di opere di lattoneria e impianti di scarico;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di rivestimenti interni ed esterni;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di serramenti e infissi interni ed esterni;
- Installazione, comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento di inferriate e altri sistemi anti intrusione;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi di rifinitura delle scale;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento di eventuali elementi accessori su scale retrattili e di arredo;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma di parapetti e ringhiere;
- Riparazione, rinnovamento, sostituzione di manti di copertura;
- Riparazione, sostituzione, installazione di controsoffitti non strutturali;
- Riparazione, rinnovamento di controsoffitti strutturali;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento, realizzazione finalizzata all'integrazione impiantistica e messa a norma di comignoli o terminali a tetti di impianti di estrazione fumi;
- Riparazione, rinnovamento o sostituzione di elementi tecnologici di ascensori e impianti di sollevamento verticale

IMPIANTI

- Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento e/o messa a norma di impianti elettrici;
- Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento di impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas;
- Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazioni di impianti igienico e idro-sanitari e di impianti di scarico;
- Installazione, riparazione, integrazione, rinnovamento, efficientamento di impianti di illuminazione esterni;
- Installazione, adeguamento, integrazione, rinnovamento, efficientamento, riparazione e/o messa a norma di impianti destinati alla protezione antincendio;
- Installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma di impianti di climatizzazione;
- Riparazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma di impianti di estrazione fumi;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di antenne e parabole e altri sistemi di ricezione e di trasmissione;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di punti di ricarica per i veicoli elettrici

AREE PERTINENZIALI

- Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento e intercapedini;
- Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di locali tombati;
- Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di pavimentazioni esterne, comprese le opere correlate, quali guaine e sottofondi;
- Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di vasche di raccolta delle acque;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di opere per arredo da giardino (ad esempio barbecue in muratura, fontane, muretti, sculture, fioriere, panche e assimilate);
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di gazebo di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo;
- Installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento di giochi per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di pergolati di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di ricoveri per animali domestici e da cortile, voliere e assimilate, con relativa recinzione;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di ripostigli per attrezzi, manufatti accessori di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di sbarre, separatori, dissuasori e stalli di biciclette;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di tende, pergole, coperture leggere di arredo;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi divisorii verticali non in muratura

BARRIERE ARCHITETTONICHE

- Interventi edilizi che siano volti all'eliminazione di barriere architettoniche dagli edifici e che non comportino allo stesso tempo la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che vadano ad alterare la sostanza dell'edificio, per i quali è necessario un titolo abilitativo;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma, purché non incida sulla struttura portante, di ascensori e montacarichi;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento ed eventuale messa a norma di servoscala o di impianti che abbiano natura assimilabile;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di rampe;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di apparecchi sanitari e di impianti igienico e idro-sanitari;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento dei cosiddetti «dispositivi sensoriali»;
- Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali, compresi interventi su impianti idrici;
- Manutenzione e gestione di impianti di irrigazione e di drenaggio, finalizzati alla regimazione ed uso dell'acqua di agricoltura;
- Manutenzione, gestione e livellamento di terreni agricoli e pastorali;
- Manutenzione e gestione di vegetazione di carattere spontaneo

OPERE TEMPORANEE

- Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- Installazione, previa Comunicazione di inizio dell'avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di gazebo;
- Installazione, previa Comunicazione di avvio dell'inizio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di stand fieristici;
- Installazione, previa Comunicazione di avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di servizi igienici mobili;
- Installazione, previa Comunicazione di avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di tensostrutture, pressostrutture e altre strutture che siano assimilabili a queste;
- Installazione, previa Comunicazione avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di elementi espositivi di varia natura;
- Installazione, previa Comunicazione di avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di aree di parcheggio provvisorio, purché gli interventi siano effettuati nel rispetto dell'orografia dei luoghi e della vegetazione ivi presente

ALTRI INTERVENTI

- Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici da realizzare al di fuori del perimetro dei centri storici;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di pannelli solari, fotovoltaici e generatori microeolici;
- Interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- Manufatti leggeri posti all'interno di strutture ricettive;
- Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di serre compresi elementi di appoggio e/o di ancoraggio;
- Depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc: installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e messa a norma degli impianti;
- Attività di ricerca nel sottosuolo. Installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento di opere strumentali all'attività di ricerca nel sottosuolo attraverso carotaggi, perforazioni e altre metodologie

Edilizia. Il Tar Catanzaro illustra con la sentenza 491/2018 le modalità di formazione del titolo abilitativo tacito

Per il permesso di costruire vale il silenzio assenso

Guglielmo Saporito

Si attua finalmente il silenzio assenso anche per i permessi di costruire. Lo conferma il Tar di Catanzaro nella sentenza n. 491/2018. In questi stessi giorni diventa più agevole l'edilizia libera: è infatti in corso la pubblicazione in Gazzetta ufficiale di un dettagliato elenco di opere che non necessitano di autorizzazione.

Pergli interventi di maggior peso, su aree libere o con demolizioni integrali senza piani di dettaglio, il permesso edilizio è però necessario. Di qui l'importanza del permesso, anche se formatosi tramite silenzio. La norma di riferimento è l'articolo 20 del Dpr n. 380/2001: si prevedono, partendo dal deposito della richiesta, 60 giorni per acquisire pareri e valutare la conformità del progetto alla normativa vigente, con proposta di provvedimento o suggerimento di lievi modifiche. Il termine può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda.

Se non sono chiesti documenti integrativi, il provvedimento finale è adottato dal dirigente entro 30 giorni. Il primo ed il secondo termine (60 e 30 giorni) si raddoppiano nei Comuni con più di 100mila abitanti o per progetti particolarmente complessi. Di conseguenza, una volta decorso inutilmente il termine per la definizione del procedimento di rilascio del permesso di costruire, pari a 90 o 180 giorni (ossia 60 giorni per la conclusione dell'istruttoria + 30 per la determinazione

finale), si forma il titolo abilitativo tacito.

Una volta maturato il silenzio assenso, l'amministrazione non può più impedire l'attività edilizia: qualora emergano circostanze non valutate, il Comune dovrà prima procedere all'annullamento del provvedimento formatosi in modo silenzioso. Ad esempio, se il vicino protesta con il Comune con validi argomenti, il Comune stesso può agire in autotutela, se sussistono motivi di interesse generale (Tar Napoli 2972/2014; Tar Catania 572/2005).

Ma, in autotutela, il Comune non può limitarsi a emanare una diffida che sospen-

da i lavori, bensì deve percorrere in senso inverso tutto il procedimento che ha condotto al rilascio del permesso di costruire.

In particolare, seguendo l'articolo 21 nonies della legge 241/1990, entro un termine ragionevole (comunque non superiore a 18 mesi), il permesso di costruire illegittimo può essere annullato se sussistono le ragioni di interesse pubblico, comparando gli interessi dei destinatari e dei controinteressati. Solo se il permesso di costruire è stato ottenuto sulla base di false rappresentazioni di fatti o di dichiarazioni non vere, il termine per annullare il permesso di costruire si prolunga oltre i 18 mesi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL VINCOLO

Una volta maturato il titolo la pubblica amministrazione non può impedire l'attività, ma dovrà procedere ad annullare in autotutela



**LA PAROLA
CHIAVE**

Glossario unico

● È l'elenco, composto dal Governo, che contiene le prime 58 definizioni degli interventi di edilizia privata che non richiedono comunicazioni (Cil, Cila, Scia) né permesso di costruire. L'obiettivo del glossario è uniformare le condotte dei Comuni, impedendo difformità a livello locale