

COMUNE DI ISERNIA



Medaglia d'oro

**Prot. 3578**

**SETTORE A.T., U.T. OO.PP.**  
**Servizio Edilizia Privata**  
**SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

**OGGETTO: Legge n. 164 del 11-11-2014 “conversione con modificazioni del DLn. 133/14 - CAPO V, art. 17 e17bis - “MISURE PER IL RILANCIO DELL'EDILIZIA”**

**Al Collegio dei geometri**  
**Via Berta n. 76**  
**ISERNIA**  
**(p.e.: info@collegio-geometri-is.it)**

**All' Ordine degli Ingegneri**  
**c.so Risorgimento n. 183**  
**ISERNIA**  
**(p.e.: ordingisernia@tin.it)**

**All' Ordine degli Architetti**  
**VIA 24 Maggio n. 135**  
**ISERNIA**  
**(p.e.c.: oappc.isernia@archiworldpec.it)**

**All' Associazione Industriale per il**  
**Molise**  
**Via Berta**  
**Isernia**  
**(p.e.c.: assindustria.molise@pec.it)**

**All' Ordine dei Geologi del Molise**  
**Via Kennedy n. 7**  
**CAMPOBASSO**  
**(p.e.c.: segreteria@pec.ordinegeologimolise.it)**

Facendo seguito a precedente comunicazione n. 2290 del 22-09-2014 si rappresenta che in data 11-11-2014 è stata approvata la Legge n. 164/14 di conversione del DL n. 133/14, con il quale vengono apportate modifiche significative al DPR 380/01\_

Si riporta lo stralcio della Legge con l'evidenziazione, in grassetto-corsivo, delle ulteriori modifiche apportate al DPR 380/01 in fase di conversione\_

**Art. 17. Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia**

1. Al fine di semplificare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare processi di sviluppo sostenibile, con particolare riguardo al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo, al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 3, comma 1, lettera b):

1) le parole: "i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari" sono sostituite dalle seguenti: "la volumetria complessiva degli edifici";

2) è aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;"

b) dopo l'articolo 3, è inserito il seguente:

«Art. 3-bis. (Interventi di conservazione) ...» (omissis)

c) all'articolo 6:

01) al comma 1, lettera a), dopo le parole: «**manutenzione ordinaria**» sono aggiunte le seguenti: «**di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW**»;

1) al comma 2:

a) alla lettera a), le parole da: ", non comportino", fino alla fine della lettera, sono soppresse;

b) alla lettera e-bis), dopo le parole: "sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa," sono inserite le seguenti: "sempre che non riguardino le parti strutturali,";

2) il comma 4, è sostituito dal seguente:

"4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale **l'elaborato progettuale** e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché **che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia** e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.";

N.B. Con tale modifica ritorna l'obbligo della presentazione del progetto e si responsabilizza il tecnico in materia sismica e energetica

3) il comma 5 è sostituito dal seguente:

"5. Riguardo agli interventi di cui al comma 2, la comunicazione di inizio dei lavori, **laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori**, è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.";

4) al comma 6, le lettere b) e c), sono sostituite dalla seguente: "b) disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli.";

5) al comma 7 le parole: "ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo" sono sostituite dalle seguenti: "di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, " **e le parole: "258 euro" sono sostituite dalle seguenti: "1.000 euro"**;

N.B. Con tale modifica viene inasprita in modo sostanziale la sanzione amministrativa in caso di inadempienza

d) all'articolo 10, comma 1, lettera c), le parole: "aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici," sono sostituite dalle seguenti: "modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti,";

e) all'articolo 14:

1) dopo il comma 1, è inserito il seguente:

"1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, **a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.**";

2) al comma 3, dopo la parola: "ed esecutivi," sono inserite le seguenti: "nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso,";

f) all'articolo 15:

**1) il comma 2 è sostituito dal seguente:**

**«2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure 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, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.»;**

N.B. Con tale modifica viene riordinato il procedimento della proroga che con la vecchia disposizione creava non poche perplessità

2) dopo il comma 2, è inserito il seguente:

"2-bis. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.";

g) all'articolo 16:

**1) (soppressa dalla legge di conversione)**

**2) (soppressa dalla legge di conversione)**

3) al comma 4, dopo la lettera d) sono aggiunte le seguenti:

«d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;

**d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di**

**contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche».**

**3-bis) dopo il comma 4 è inserito il seguente: «4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.» ;**

4) al comma 5, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «, secondo i parametri di cui al comma 4, **fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.**»;

5) al comma 10, il secondo periodo è sostituito dal seguente: "Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.";

h) all'articolo 17:

1) al comma 4, dopo le parole: "di proprietà dello Stato", sono inserite le seguenti: «, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), **qualora comportanti aumento del carico urbanistico,**» e dopo le parole: «**delle sole opere di urbanizzazione**» sono aggiunte le seguenti: «, **purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.**»;

N.B. Con tale specifica hanno eliminato l'illegittimità creata con la prima modifica del D.L.\_

2) dopo il comma 4, è aggiunto il seguente:

"4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni **nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla**

**destinazione originaria.** I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.";

i) all'articolo 20, il comma 7 è sostituito dal seguente:

«7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.»;

l) al Capo III, Titolo II, Parte I, la rubrica è sostituita dalla seguente: "SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'";

m) all'articolo 22 , sono apportate le seguenti modificazioni:

1) ai commi 1 e 2 le parole: "denuncia di inizio attività" sono sostituite dalle seguenti: "segnalazione certificata di inizio attività" e le parole "denunce di inizio attività" sono sostituite dalle seguenti: "segnalazioni certificate di inizio attività";

2) dopo il comma 2, è inserito il seguente:

"2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.";

n) nel capo III del titolo II della parte I, dopo l'articolo 23-bis, è inserito il seguente:

«Art. 23-ter. (Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante) ...» (omissis)

o) all'articolo 24, comma 3, dopo le parole "il soggetto che ha presentato" sono inserite le seguenti: "la segnalazione certificata di inizio attività o";

p) all'articolo 25, comma 5-ter, le parole: "per l'attuazione delle disposizioni di cui al comma 5-bis e" sono soppresse;

q) dopo l'articolo 28, è inserito il seguente:

«Art. 28-bis. (Permesso di costruire convenzionato) ...» (omissis)

**q-bis) all'articolo 31, dopo il comma 4 sono inseriti i seguenti:**

**«4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.**

**4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.**

**4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione».**

N.B. Si sollecita l'attenzione in merito a tale procedura sanzionatoria data l'importanza della materia trattata, anche in considerazione che tutto il territorio del comune di Isernia è soggetto al vincolo paesaggistico e, conseguentemente, la sanzione si applica nella misura massima \_

2. L'espressione «denuncia di inizio attività» ovunque ricorra nel d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, è sostituita dalla seguente: «segnalazione certificata di inizio attività».

**2-bis. Le regioni a statuto ordinario assicurano l'attuazione di quanto previsto al comma 1, lettera c), numero 4), entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.**

**2-ter. La disposizione di cui al comma 1, lettera i), non si applica ai comuni obbligati all'esercizio in forma associata della funzione fondamentale della pianificazione urbanistica ed edilizia, prima che sia decorso un anno dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.**

3. Le regioni, con proprie leggi, assicurano l'attivazione del potere sostitutivo allo scadere dei termini assegnati ai comuni per l'adozione da parte degli stessi dei piani attuativi comunque denominati in base alla normativa statale e regionale.

4. All'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo il sesto comma, è inserito il seguente: "L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento."

5. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

**Art. 17-bis. Regolamento unico edilizio**

**1. Dopo il comma 1-quinquies dell'articolo 4 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è inserito il seguente:**

**«1-sexies. Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.».**

Per quanto sopra, al fine di evitare disagi tra le parti interessate, si invita codesti ordini e associazioni a dare **immediata e massima** informazione ai propri iscritti delle novità di cui sopra, anche mediante divulgazione dell'avviso in allegato\_

Questa struttura, nel rispetto degli orari per il pubblico, è a completa disposizione per qualsiasi chiarimento in merito \_

**Isernia 20-11-2014**

**IL RESPONSABILE DELLO S.U.E.  
f.to geom. Maurizio PATETE**

Il documento originale, in forma cartacea (con sottoscrizione autografa), viene conservato presso il Servizio edilizia privata del Comune di Isernia, a disposizione di chiunque abbia interesse a prenderne visione.