

Comune di Jesi – Sportello Unico Edilizia
Incontro con i professionisti – 26 maggio 2015

La Legge Regionale
20 aprile 2015 n. 17

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE
IN MATERIA EDILIZIA

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

LEGGE REGIONALE 20 APRILE 2015 N. 17

**PUBBLICATA SUL BUR MARCHE
n. 37 DEL 30 APRILE 2015**

**Entrata in vigore il
15 maggio 2015**

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

Parleremo di.....

- Le finalità della legge
- I titoli abilitativi
- L'edilizia libera
- La manutenzione straordinaria
- La CIL
- La SCIA
- I miglioramenti negli edifici: energetico e sismico
- Il recupero abitativo dei sottotetti e l'altezza dei locali
- L'agibilità
- Le disposizioni transitorie e le abrogazioni

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

Le finalità della legge – art. 1

- **SEMPLIFICARE E ACCELERARE I PROCEDIMENTI**
- **INNALZAMENTO LIVELLO QUALITA' OPERE E INTERVENTI**
- **EFFICACIA E CELERITA' DEI CONTROLLI SUL TERRITORIO**

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

I titoli abilitativi edilizi

Scompare la DIA alternativa al PC

- **L'attività edilizia libera** (questa volta veramente!)
- **La CIL:** Comunicazione Inizio Lavori
- **La SCIA:** Segnalazione Certificata Inizio Attività
- **Il Permesso di Costruire (PC)**

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

I titoli abilitativi edilizi

- Art. 6. c. 6 del TUE: le regioni **possono estendere** la disciplina dell'attività edilizia libera ad ulteriori interventi
- Art. 22. c. 4 del TUE: le regioni **possono ampliare o ridurre** l'ambito di applicazione della DIA (oggi SCIA)

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

I titoli abilitativi edilizi

Ferme restando le disposizioni del TUE

La legge fornisce

- un elenco per l'attività edilizia libera (art. 4)
- un elenco per la SCIA (art. 6)

Poi precisa:

- **CIL**: la MS che non rientra nell'edilizia libera
- **SCIA**: gli interventi non riconducibili all'attività libera, alla SCIA ovvero al PERMESSO

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

Gli interventi ed i titoli abilitativi – art. 4 e 5

Sono ricompresi.....

- **art. 4 Attività libera:** l'elenco della legge **aggiunge e definisce** rispetto all'art. 6, c. 1 del TUE
- **art. 5 CIL:** non c'è un elenco. Quello che resta dell'art. 6, c. 2 del TUE e le MS (del RET) non diventano attività libera.

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015
L'edilizia libera - art. 4

E' diventata attività edilizia libera
quasi tutta
quella assoggettata a comunicazione
dall'art. 6 c. 2 del TUE
(in parte con obbligo del tecnico:
lett. a) ed e-bis)

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015
L'edilizia libera - art. 4

QUASI TUTTA

Restano assoggettate a CIL
(senza asseverazione del tecnico)
le lett. b) e d) dell'art. 6-c. 2 del TUE
e cioè:

- le opere temporanee
- I pannelli solari e fotovoltaici negli edifici al di fuori della zona A

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

L'edilizia libera - art. 4

- Movimenti terra non superiori ad un metro
- Pavimentazioni
- Rampe barriere architettoniche fino ad un metro
- Aree ludiche, escluse piscine
- Pertinenze senza consistenza volumetrica (pensiline?)
- Camini e fumaioli (con altezza < m 1,50), escluse canne fumarie
- Segnaletica sul lavoro
- Opere interne a singole UI (MS «leggera»)
- Tinteggiature esterne fuori dalle zone A (i Comuni possono decidere diversamente)
- Opere su stabilimenti industriali (circolare Ministero LL.PP. n. 1918/77, rivista con alcune limitazioni)
- Opere interne per l'esercizio d'impresa con modifiche di utilizzo (ex lett. e-bis dell'art. 6, c. 2 del TUE).

ATTENZIONE
E' libera,
ma nel rispetto
della normativa
urbanistica ed edilizia!

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

La manutenzione straordinaria

La MANUTENZIONE STRAORDINARIA dopo le modifiche del decreto SBLOCCA ITALIA (legge 133/2014). :

Modificata sostanzialmente la definizione di manutenzione straordinaria, eliminando il vincolo della invarianza dei “volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari” e sostituendolo con il requisito dell’inalterabilità della sola “volumetria complessiva” dell’edificio che si affianca a quello originario del mantenimento della destinazione d’uso

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

La manutenzione straordinaria

La MANUTENZIONE STRAORDINARIA
nell'art. 3 - c. 1 - lett. b) del TUE
dopo le modifiche del decreto
SBLOCCA ITALIA (legge 133/2014)

ANCHE

- Frazionamento e accorpamento U.I.
 - Variazione superfici singole U.I.
 - Variazione «carico urbanistico»

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

La manutenzione straordinaria

La MANUTENZIONE STRAORDINARIA
nella nuova definizione contenuta
nell'art. 3 - c. 1 - lett. b) del TUE
dopo le modifiche del decreto
SBLOCCA ITALIA (legge 133/2014)

Divieto di modificare solo:

- Il volume complessivo degli edifici
- La originaria destinazione d'uso

**La MANUTENZIONE
STRAORDINARIA,**

(come per la ristrutturazione)

- **Leggera (libera)**
- **Pesante (CIL o SCIA)**

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015
La manutenzione straordinaria

La MS «leggera»=attività edilizia libera

All'interno delle U.I., **NON DEVE:**

- Interessare la struttura
- Aumentare U.I.
- Incrementare carico urbanistico

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015
La manutenzione straordinaria

**La MS «pesante»
(CIL o SCIA?)**

- Interventi strutturali
- Aumento U.I.
- Incremento carico urbanistico

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015
La manutenzione straordinaria

La MS “PESANTE “
è soggetta a **CIL** se

I LAVORI SONO COMPATIBILI CON LA
NORMATIVA IN MATERIA SISMICA E NON VI E’
INTERESSAMENTO DELLE PARTI STRUTTURALI
DELL’EDIFICIO

Perché questo deve dichiarare il tecnico
nell’asseverazione

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015
La manutenzione straordinaria

QUINDI, con
INTERESSAMENTO DELLE PARTI
STRUTTURALI
La MS “PESANTE “
è soggetta a SCIA

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015
La manutenzione straordinaria

SENZA INTERESSAMENTO DELLE PARTI
STRUTTURALI = CIL

Ma è necessario certificare

LA COMPATIBILITA' CON LA

NORMATIVA IN MATERIA SISMICA

(es.: variazioni di utilizzo con macchinari pesanti)

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

La manutenzione straordinaria

L'asseverazione del tecnico?

Art. 6-c. 4 del TUE

L'interessato trasmette l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato il quale attesta, sotto la propria responsabilità, non solo la conformità dei lavori agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, ma anche la loro compatibilità **“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”**

II «CARICO URBANISTICO»

Effetto prodotto dall'insediamento
in termini di incremento della
dotazione di spazi pubblici
(D.M. 1444/68)

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

La manutenzione straordinaria

Il frazionamento dell'U.I. è oneroso?

L'art.17, comma 4, del TUE (come innovato dal decreto "Sblocca Italia") è chiaro, subordinando l'**onerosità** della MS all'aumento del carico urbanistico, ma purché questo determini anche un **"aumento della superficie calpestabile"**

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015
La CIL - art. 5

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI

- Realizzazione e integrazione servizi
- MS (art. 9 del RET) che non rientrano nell'edilizia libera. Attenzione: non strutturali
- Le opere temporanee
- I pannelli solari e fotovoltaici negli edifici al di fuori della zona A

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

La Manut. Straordinaria nell'art. 9 del RET

Opere e modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici.

- a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
- b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai senza modifiche della quota di calpestio;
- e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
- g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
- h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
- l) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
- m) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
- n) l'inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;
- o) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
- p) la sostituzione totale e la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.

PER GLI EDIFICI INDUSTRIALI E' STATO MODIFICATO L'ELENCO DELLA CIRCOLARE 1918/77.

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

La Manutenzione straordinaria del RET

IN PARTE E' DIVENTATA ATTIVITA' LIBERA E IL RESTO CIL O SCIA

Opere e modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici **(SCIA)**, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici **(CIL)**.

a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale **(SCIA)**

b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo) **(SCIA)**

c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota **(SCIA)**

d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai senza modifiche della quota di calpestio **(SCIA)**

e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali **(SCIA)**

f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali **(LIBERA)**

g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni **(LIBERA: opere interne U.I)**

h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze **(CIL o SCIA se strutturale)**

i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso **(CIL)**

l) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse **(CIL, ad eccezione della tinteggiatura esterna non in zona A, che è LIBERA)**

m) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi **(CIL)**

n) l'inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni **(CIL)**

o) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni **(CIL)**

p) la sostituzione totale e la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti **(CIL)**

PER GLI EDIFICI INDUSTRIALI E' STATO MODIFICATO L'ELENCO DELLA CIRCOLARE 1918/77 ED E' DIVENTATA ATTIVITA' LIBERA **(LIBERA)**

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

La CIL - art. 5

- E' presentata dall'**interessato**
- Indica il **direttore dei lavori**
- E' efficace **tre anni**
- E' necessario presentare **fine lavori**
(senza collaudo e senza Catasto. A trasmettere la CIL al Catasto ci pensa il Comune!

L'asseverazione del tecnico?

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

La CIL - art. 5

L'asseverazione del tecnico?

Resta valido l'art. 6-c. 2 del TUE , quindi

- **E' necessaria per la MS «pesante»** di competenza della CIL
- Non è necessaria per gli altri interventi «superstiti» del c. 2 (opere temporanee e pannelli non in zona A)

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

La CIL - art. 5

L'asseverazione del tecnico?

Art. 6-c. 4 del TUE

L'interessato trasmette l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato il quale attesta, sotto la propria responsabilità, non solo la conformità dei lavori agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, ma anche la loro compatibilità **“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”**

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

La SCIA - art. 6

- **Art. 6 c. 1:** ex DIA ORDINARIA - **gratuita**
(art. 22, commi 1 e 2 del TUE)
- **Art. 6, c. 2:** ex DIA ALTERN. AL PC - **onerosa**
(art. 22, c. 3 del TUE)

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

La SCIA - art. 6

Art. 6 c. 1: ex DIA ORDINARIA

- Ascensori esterni
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia «leggera». A contrario dalla «pesante»
- Varianti a PC art. 22 c. 2 del TUE - **e il c.2 bis?** (rif. art. 8 legge)
- Cabine
- Demolizione manufatti edilizi
- Movimenti rilevanti di terra (superiori ad un metro)
- Autorimesse pertinenziali art. 9 legge 122/89
- Impianti sportivi senza volumi

Aggiungiamo:

- Piscine pertinenziali private
- Pertinenze con consistenza volumetrica (pergolati, gazebi...)
- Varianti a PC art. 22 **c. 2bis** del TUE, **senza variazioni essenziali**

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

La SCIA - art. 7

La SCIA è presentata dal proprietario o avente titolo

CONTIENE:

- Elaborati progettuali
- Direttore dei lavori
- Impresa esecutrice
- PEC per comunicazioni
- Dichiarazioni e certificazioni
- Relazione del progettista di conformità alla normativa e che l'intervento rientra nell'art. 6 della legge.

LA SCIA E LA RELAZIONE TECNICA DI CONFORMITA' SONO REDATTE SUI
MODULI REGIONALI

La SCIA

- Costituisce titolo per eseguire i lavori dalla data di presentazione
- Ha gli stessi termini di efficacia del PC (inizio entro un anno e completamento entro tre anni dall'inizio, quindi indicare data inizio lavori oppure i tre anni decorrono dalla presentazione)

La SCIA

Obbligo comunicazione fine lavori
con certificato regolare esecuzione
o certificato di collaudo finale.

L'art, 23, c. 7 del TUE parla solo di
certificato di collaudo finale

La SCIA - art. 7 **- I CONTROLLI**

- Entro 5 giorni controllo completezza documentazione con comunicazione (PEC)
- Entro 30 giorni sorteggio (min. 20%) e:
 - 1- istruttoria tecnica
 - 2- sopralluogo

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

Variazioni essenziali- art. 8

Le variazioni essenziali incidono:

- I - **sul sistema sanzionatorio del TUE**
(rif. All'art. 31 c. 1 e all'art. 32)
- **sulle varianti a PC con SCIA**
(rif. Art. 22, c. 2bis del TUE)

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

Miglioramento energetico - art. 11

- Rimando alla normativa nazionale:
 - art. 11, c. 3 e 5 del D.Lgs. 115/2008
 - art. 14, c. 6 e 7 del D.Lgs. 102/2014
- Abrogazione art. 8 L.R. 14/2008 (extraspessori)
- Serre solari: non considerate per volumi, superfici e rapporti copertura, fermo restando Codice Civile.
- Attenzione edilizia storica e agricola IGM 1892

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

Miglioramento sismico - art. 12

PREVENZIONE SISMICA EDIFICI ESISTENTI

Inserimento elementi strutturali finalizzati, nell'ambito di un progetto complessivo,
a ridurre la vulnerabilità sismica dell'intero edificio.

DEROGA ALTEZZE E DISTANZE DI CM 50

Con rispetto distanze Codice Civile, e il DM 1444/68?
Art. 2 bis del TUE? Riconoscimento in capo alle Regioni di una facoltà derogatoria delle disposizioni statali che fissano limiti di distanza tra fabbricati

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

Recupero abitativo sottotetti - art. 13

- Il «Piano Casa» vale fino a scadenza.
- Recupero abitativo e agibilità
- H media ponderata 2,40 per gli spazi (vani)
- H minima 1,50
- Finestre 1/12
- H sotto struttura falda copertura (trave)
- Monetizzazione standard
- Divieto frazionamenti successivi

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

L'agibilità- artt. 17 e 18

- Si ribadiscono le disposizioni del TUE: **facoltà di richiedere la c.d. agibilità parziale** per singoli edifici o porzioni della costruzione, **nonché di autocertificare l'agibilità** mediante **asseverazione di un professionista** (art.24, comma 4-bis e art.25, commi 5-bis e 5-ter TUE
- Agibilità parziale con elaborati tecnici
- Inagibilità per motivi strutturali

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

Disposizioni varie- artt. 19 e 20

- Il RET è abrogato.....non ancora
- Entro 6 mesi nuovo RET e adeguamento comunale entro 2 anni
- Il «Piano Casa»: 150 mt di spostamento edifici in zona agricola, anziché 100
- Le pratiche di edilizia produttiva al SUAP, in modalità telematica

RIORDINO E SEMPLIFICAZIONE - La L.R. n. 17/2015

Grazie per l'attenzione