

Proposta di legge regionale: “Adeguamento al decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 (Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale) e alla sentenza 2/2021 della Corte Costituzionale. Modifiche in materia edilizia alla l.r. 65/2014 e alla l.r. 31/2020”.

Relazione illustrativa

L’articolo 10 del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, ha apportato modifiche significative al d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) che contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell’attività edilizia.

La presente proposta di legge ha la finalità di adeguare la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) ai principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico, come innovate dal d.l. 76/2020. Nella proposta di adeguamento si è tenuto conto della Circolare del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e del Ministro per la Pubblica Amministrazione con la quale sono stati forniti chiarimenti interpretativi sull’articolo 10 del d.l. 76/2020. In particolare i chiarimenti forniti sono stati utili per la riformulazione degli articoli 134, comma 2, lettera h) e dell’articolo 140 della l.r. 65/2014, come nel seguito illustrato nel dettaglio.

Inoltre, nella presente proposta di legge si procede all’adeguamento della l.r. 65/2014 alla sentenza della Corte Costituzionale n.2 del 13/01/2021, pubblicata sulla G.U. n.3 del 20/01/2021, con la quale è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo il comma 5 dell’art. 30 della legge regionale toscana n.69 del 22 novembre 2019, che ha introdotto il comma 2 ter nell’art.134 della legge regionale n.65/2014. Pertanto, nel caso di interventi assoggettati a permesso di costruire per i quali la legislazione vigente consente la presentazione di una SCIA alternativa, il procedimento delineato dalla normativa regionale in esito all’adeguamento a quella statale prevede che la segnalazione sia presentata almeno trenta giorni prima dell’effettivo inizio dei lavori.

Ulteriori proposte di modifica rispondono all’esigenza di riallineare il testo normativo ad alcune norme regionali di settore, la l.r. 30/2003 (Disciplina delle attività agrituristiche, delle fattorie didattiche e dell’eno-turismo in Toscana) e la l.r. 41/2018 (Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d’acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49).

Si coglie infine l’occasione per introdurre alcune precisazioni e correttivi, la cui necessità si è resa evidente nella applicazione della legge stessa, meglio illustrati nel seguito.

In particolare:

Articolo 1 della PDL (Modifiche all’articolo 11 della l.r.65/2014).

La proposta di modifica dell’art.11 si rende necessaria per coordinare la legge regionale 65/2014 con eventuali normative di settore che prevedano specifici procedimenti per l’approvazione di piani, programmi di settore e di atti di programmazione comunque denominati che siano atti di governo del territorio.

Articolo 2 della PDL (Modifiche all'articolo 16 della l.r.65/2014).

La proposta di modifica del comma 3 dell'art.16 introduce una precisazione relativa ai piani di competenza della Regione che possono essere approvati in attuazione di normative a livello statale e che pertanto non seguono le procedure indicate dalla l.r. 65/14.

Articolo 3 della PDL (Modifiche all'articolo 44 ter della l.r.65/2014).

L' art. 48 del DL76/2020, introduce modifiche significative nel testo della L. n. 84/1994, "Riordino della legislazione in materia portuale", già profondamente innovato con la cosiddetta Riforma Del Rio di cui al d.lgs. 4 agosto 2016, n. 169 (Riorganizzazione, razionalizzazione e semplificazione della disciplina concernente le Autorità portuali di cui alla legge 28 gennaio 1994, n. 84, in attuazione dell'articolo 8, comma 1, lettera f), della legge 7 agosto 2015, n. 124). che ha istituito le Autorità di Sistema Portuale.

In particolare, il comma 1, lettera d), del citato art. 48 interviene nella procedura di approvazione degli Adeguamenti Tecnico Funzionali (ATF) dei Piani Regolatori Portuali (PRP) degli scali marittimi di interesse statale, disciplinata dall'art. 5, comma 5, della L. n. 84/1994:

“Le modifiche che non alterano in modo sostanziale la struttura del piano regolatore portuale in termini di obiettivi, scelte strategiche e caratterizzazione funzionale delle aree portuali, relativamente al singolo scalo marittimo, costituiscono adeguamenti tecnico-funzionali del piano regolatore portuale. Gli adeguamenti tecnico-funzionali sono adottati dal Comitato di gestione dell'Autorità di sistema portuale, previa acquisizione della dichiarazione di non contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti da parte del comune o dei comuni interessati, con riferimento esclusivo alle previsioni delle aree destinate a funzioni di interazione porto-città. E' successivamente acquisito il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, che si esprime entro quarantacinque giorni, decorrenti dalla ricezione della proposta di adeguamento tecnico-funzionale. Decorso tale termine, il parere si intende espresso positivamente”.

Nella nuova formulazione di tale comma risulta soppressa in particolare la fase dell'approvazione dell'adeguamento tecnico funzionale con atto della Regione nel cui territorio è ubicato il porto interessato dall'adeguamento medesimo.

L'articolo 44 ter della l.r. 65/2014, concernente la disciplina del procedimento di approvazione degli ATF dei PRP, introdotto proprio in attuazione della riforma Del Rio, risulta oggi in contrasto con l'art. 5 della L. n. 84/1994 come riformulato dalla L. n.76/2020.

Si rende quindi necessario una modifica della norma che consenta comunque, una volta venuta meno l'approvazione degli ATF da parte della Regione in adeguamento alla normativa statale, che alla Regione medesima sia trasmessa la modifica di cui al citato comma 5, dell'art. 5 l. 84/1994.

Articolo 4 della PDL (Modifiche all'articolo 70 della l.r.65/2014).

Le recenti modifiche (apportate con l.r. 6 agosto 2020, n. 80) alla disciplina regionale delle attività agrituristiche contenuta nella legge regionale 23 giugno 2003, n. 30, hanno introdotto per l'imprenditore agricolo la possibilità di esercitare l'attività di ospitalità in spazi aperti (agricampeggio) anche attraverso l'installazione di tende o ulteriori mezzi di soggiorno autonomo allestiti dall'imprenditore stesso e mantenuti per tutta la durata di esercizio dell'attività di agricampeggio. Tali installazioni, essendo funzionali all'esercizio dell'attività agriturbistica, sono svincolate dalla presentazione di un programma aziendale.

Poiché la l.r. 65/2014 contiene nel Titolo IV, Capo III, le disposizioni relative all'utilizzazione del territorio rurale ed in particolare nell'articolo 70 detta la disciplina delle installazioni che sono consentite all'imprenditore agricolo senza dover presentare un programma aziendale, si è posta l'esigenza di un raccordo tra le normative citate, resa ancor più evidente dai numerosi quesiti pervenuti agli uffici regionali competenti da parte degli enti locali.

La proposta di integrazione dell'articolo 70 chiarisce dunque, in via definitiva, che la disciplina dei manufatti agrituristici sopra menzionati, necessari allo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti, è contenuta interamente nella legge di settore e nel relativo regolamento di attuazione e che quindi la possibilità della loro installazione non deve essere ricondotta e ricercata all'interno della disciplina del territorio rurale dettata dalla l.r. 65/2014. Il riferimento alla l.r. 65/2014 rimane comunque fermo per quanto concerne l'individuazione del regime amministrativo (titolo abilitativo o comunicazione) al quale i diversi interventi sono subordinati.

Articolo 5 della PDL (Modifiche all'articolo 78 della l.r.65/2014)

L'articolo 78 disciplina l'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie, individuando il titolo edilizio necessario: tale installazione è attualmente subordinata alla presentazione di una SCIA ordinaria quando, come specificato nel regolamento 63/R/2016, tali manufatti sono realizzati con materiali leggeri, sono ancorati a terra senza opere murarie e non comportano trasformazioni permanenti del suolo; in tutti gli altri casi l'installazione è soggetta al rilascio del permesso di costruire. A prescindere dalle loro caratteristiche costruttive, tuttavia, i manufatti in questione sono destinati a rimanere installati a tempo indeterminato sul territorio e ad essere rimossi solo al cessare della necessità di utilizzo, rispondendo quindi ad esigenze perduranti nel tempo.

Tutto ciò premesso, si pone l'esigenza di riallineare la disposizione in parola ai principi fondamentali della legislazione statale che, attraverso il combinato disposto dell'articolo 3, comma 1, lettera e.5) e dell'articolo 10, comma 1 lettera a) del d.p.r. 380/2001, subordina a permesso di costruire l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

La modifica proposta consiste nell'assoggettare sempre la realizzazione di questi manufatti a permesso di costruire, consentendo il ricorso alla SCIA alternativa al permesso di costruire nei casi in cui essi siano realizzati con materiali leggeri, ancorati a terra senza opere murarie e senza comportare trasformazioni permanenti del suolo, come sarà specificato con successiva modifica al regolamento 63/R/2016. In questo modo l'installazione potrà avvenire 30 giorni dopo la presentazione della SCIA stessa, senza quindi introdurre aggravii procedimentali per i cittadini.

Articoli 6, 7 e 9 della PDL (Modifiche agli articoli 93, 94 e 96 della l.r.65/2014).

Le modifiche proposte agli articoli 93, 94 e 96 sono conseguenti alla riformulazione della categoria di intervento della sostituzione edilizia nell'articolo 134, comma 1, lettera l) e sono finalizzate a mantenere inalterate le limitazioni all'attività edilizia imposte dalla legge qualora non siano rispettati i termini del procedimento di formazione del piano strutturale, del piano strutturale intercomunale e del piano operativo e relative varianti.

Articolo 8 della PDL (Modifiche all'articolo 95 della l.r.65/2014)

La modifica introdotta all'art. 95 comma 12 si riferisce alla possibilità per i Comuni di prorogare ulteriormente i termini di efficacia delle previsioni, attualmente fissata a 3 anni, fino a 5 anni. Si precisa che si tratta di una facoltà offerta ai Comuni nel caso in cui vogliano confermare il quadro previsionale vigente, senza dover necessariamente rimettere mano allo strumento operativo.

La scelta di estendere la proroga da 3 a 5 anni mira dunque a facilitare i Comuni che possono disporre di un arco temporale più ampio per realizzare le previsioni contenute nei propri Piani operativi, ovvero in piani approvati con i contenuti e secondo i principi della l.r. 65/2014 ed in conformità al PIT con valore di Piano Paesaggistico.

Articolo 10 della PDL (Modifiche all'articolo 97 della l.r.65/2014)

La proposta di modifica dell'articolo 97, che disciplina i poteri di deroga al piano strutturale e al piano operativo, rappresenta un adeguamento all'articolo 14 del d.p.r. 380/2001 come innovato dal d.l. 76/2020. Nel recepimento si propone di mantenere l'attuale impostazione dell'articolo 97, che distingue tra deroghe al piano strutturale (comma 1), che hanno carattere del tutto eccezionale e sono consentite solo in caso di calamità naturali o catastrofi, e deroghe al piano operativo (comma 2) consentite in presenza di un interesse pubblico, fermo restando il rispetto del piano strutturale.

In particolare, con la modifica al comma 2 la possibilità di deroga al solo piano operativo è estesa agli interventi di ristrutturazione edilizia nei casi disciplinati dall'articolo 14, comma 1-bis del d.p.r. 380/2001; inoltre, in aggiunta alla già prevista possibilità di deroga ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze) è introdotta la possibilità di derogare anche alle destinazioni d'uso ammesse dal piano, in recepimento della modifica apportata al comma 3 dell'art. 14 del d.p.r. 380, ferma restando l'interesse pubblico dell'intervento e la sua conformità con il piano strutturale.

Inoltre, il nuovo comma 2 bis introduce nell'ordinamento regionale la possibilità di consentire anche l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree in deroga alle destinazioni d'uso ammesse dal piano operativo, rinviando alla specifica disciplina contenuta nel nuovo articolo 23-quater del d.p.r. 380/2001 che è stato introdotto *ex novo* nel testo unico in sede di conversione in legge del d.l. 76/2020.

Articolo 11 della PDL (Modifiche all'articolo 99 della l.r.65/2014).

Nella proposta di legge il comma 4 dell'articolo 99 è interamente sostituito in adeguamento alla nuova formulazione del corrispondente comma 2 dell'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001, introdotta dal d.l. 76/2020, che stabilisce quale sia la documentazione in grado di attestare la destinazione d'uso legittima di un immobile o di una unità immobiliare, indipendentemente da quella in atto. Conseguentemente è abrogato il vigente comma 6 dell'articolo 99.

Venendo meno, con la sostituzione del comma 4, una norma che disciplini le destinazioni d'uso miste all'interno della medesima unità immobiliare, si ritiene indispensabile l'introduzione di un nuovo comma 4 bis che stabilisca un limite percentuale, in termini di superficie utile, alla

possibilità di introdurre nell'unità immobiliare utilizzazioni diverse da quella legittima, purché consentite dagli strumenti urbanistici, senza determinare di fatto un mutamento della destinazione d'uso dell'unità stessa. Tale limite è stabilito nella misura del 50%.

Per quanto riguarda l'introduzione di funzioni commerciali si precisa che il superamento della superficie di vendita per esercizi di vicinato determina comunque un mutamento della destinazione d'uso, a prescindere dalla percentuale di superficie utile interessata. Ciò al fine di evitare che all'interno di unità immobiliari di grandi dimensioni possano essere di fatto introdotte medie o grandi strutture di vendita senza che ciò determini un mutamento della destinazione d'uso dell'unità immobiliare stessa e quindi al di fuori della pianificazione comunale.

Articolo 12 della PDL (modifiche all'articolo 122 della l.r.65/2014).

La modifica dell'art. 122 riguarda l'ambito di applicazione della rigenerazione urbana. In particolare ci si riferisce alla disposizione di cui al comma 3 lett d) che esclude dalla possibilità di effettuare interventi di rigenerazione, gli edifici ricadenti in aree a pericolosità geologica o idraulica per i quali i piani di bacino e i piani di assetto idrogeologico, non ammettono interventi di ampliamento. Tale disposizione necessita di essere rivista alla luce dell'attuale quadro normativo, anche in materia idraulica (l.r. 41/2018), pertanto si è ritenuto opportuno eliminare la lettera d) del comma 3, al fine di non escludere a priori interventi che trovano nelle attuali disposizioni regionali tutte le misure atte a garantirne la sicurezza sotto il profilo idraulico, geologico ed idrogeologico.

Articolo 13 della PDL (Modifiche all'articolo 124 della l.r.65/2014).

Nell'articolo 124 tra gli interventi comportanti incrementi volumetrici che i comuni possono ammettere a titolo di premialità ai fini della rigenerazione urbana di aree produttive sono inclusi anche quelli di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, che infatti, ai sensi della nuova definizione di cui all'art. 134, comma 1, lettera h), punto 3 comprende anche incrementi di volumetria complessiva nei casi espressamente previsti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica al fine di promuovere interventi di rigenerazione urbana in aree connotate dalla presenza di degrado urbanistico o socio-economico.

Articolo 14 della PDL (Modifiche all'articolo 133 l.r.65/2014).

In adeguamento al nuovo comma 1-bis dell'articolo 9-bis del d.p.r. 380/2001, introdotto dal d.l. 76/2020, che stabilisce quale sia la documentazione in grado di dimostrare lo stato legittimo di un immobile o di una unità immobiliare, si propone l'introduzione del nuovo comma 7 bis nell'articolo 133, che rimanda interamente alla normativa statale. In aggiunta a quanto stabilito da quest'ultima, è specificato che la verifica della legittimità dello stato di fatto di un immobile o di una unità immobiliare deve tenere conto anche di eventuali interventi di attività edilizia libera eseguiti in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia. Tali interventi, rientrando nell'attività edilizia libera, non inficiano la legittimità dello stato di fatto di un immobile anche nel caso in cui siano stati eseguiti in assenza della comunicazione eventualmente prevista dalle norme all'epoca vigenti, ferma restando la sanzione pecuniaria prevista.

Le altre modifiche ai commi 1 e 7 del medesimo articolo 133 sono raccordi normativi.

Articolo 15 della PDL (Modifiche all'articolo 134 della l.r.65/2014).

Il d.l. 76/2020 ha modificato la descrizione degli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera e.5) del primo comma dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001, escludendo dalla nozione di nuova costruzione le tende e le unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione collocate anche in via continuativa in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e che abbiano le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore. La norma citata trova attualmente corrispondenza nella lettera b) del primo comma dell'articolo 134 della l.r. 65/2014. Poiché le installazioni descritte, ove ricorrano tutte le condizioni stabilite dalla norma citata, costituiscono attività edilizia libera, si è ritenuto preferibile, per una migliore lettura della disposizione regionale e per maggiore chiarezza, elencarle e descriverle compiutamente nel successivo articolo 136 (Attività edilizia libera), comma 1, lettera e bis) della l.r. 65/2014, lasciando nella lettera b) del primo comma dell'articolo 134 solo un raccordo normativo.

Il d.l. 76/2020 è intervenuto in modo sostanziale sulla definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del d.p.r. 380/2001 con specifico riguardo agli interventi di demolizione e ricostruzione di immobili preesistenti. Tali interventi sono disciplinati nell'articolo 134, comma 1, lettera h) della l.r. 65/2014, lettera che è stata quindi riscritta completamente pur mantenendo la precedente impostazione, funzionale all'attività di pianificazione degli interventi urbanistico-edilizi da parte del comune: al punto 1) sono elencati gli interventi di fedele ricostruzione, al punto 2) gli interventi di ricostruzione non fedele a parità di volumetria, al punto 3) gli interventi di ricostruzione non fedele comprendenti incrementi di volumetria ed infine al punto 4) gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti.

La nuova definizione di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del d.p.r. 380/2001 ha comportato un ampliamento della nozione di ristrutturazione edilizia, per cui allo stato attuale ricadono espressamente in tale categoria gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche. Per quanto riguarda la possibilità di modificare il sedime originario, che rappresenta una delle principali novità introdotte dal d.l. 76/2020, nel testo proposto si è ritenuto opportuno chiarire, in assenza di una specifica indicazione statale, che l'edificio demolito deve essere ricostruito all'interno del lotto urbanistico di riferimento o del resede di pertinenza (per interventi in territorio rurale), onde evitare il configurarsi di un intervento di nuova edificazione.

Un'altra novità recepita nel testo proposto consiste nel fatto che nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione è prevista la possibilità di incrementi di volumetria non solo, come già in precedenza, per l'adeguamento alla normativa antisismica ma anche per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Una ulteriore possibilità di apportare incrementi alla volumetria dell'edificio preesistente è riconosciuta nel caso in cui tali incrementi siano previsti da previsioni legislative e degli strumenti urbanistici per finalità di rigenerazione urbana. Nella circolare ministeriale citata in premessa è infatti chiarito che *“la deroga non è estesa a qualsiasi disposizione che consenta incrementi volumetrici (p.es. in funzione premiale o incentivante), ma vale soltanto per le ipotesi in cui questi siano strumentali a obiettivi di rigenerazione urbana”*.

Una ulteriore significativa innovazione riguarda il maggior rigore della norma nazionale nei confronti degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42: mentre in precedenza la demolizione e ricostruzione di detti immobili poteva qualificarsi come ristrutturazione edilizia ove fosse rispettata la sagoma originaria, oggi si richiede il mantenimento di “sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche” e si precisa che non devono essere previsti incrementi di volumetria. Inoltre, gli edifici ubicati nelle zone omogenee A di cui al d.m. 1444/1968 e ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica sono equiparati a quelli tutelati dal Codice e quindi per essi trova applicazione una definizione di ristrutturazione edilizia più restrittiva.

Per quanto riguarda l'estensione, operata dal d.l. 76/2020, del regime degli edifici tutelati dal Codice anche ai “centri e nuclei storici consolidati” e agli “ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico”, si è ritenuto opportuno avvalersi della clausola di salvezza contenuta nella norma statale per cui sono *“fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici”*. A tale riguardo si legge infatti nella circolare che: *“...l'equiparazione voluta dal legislatore al regime degli edifici vincolati è solo tendenziale, essendo espressamente fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici. Tale inciso fa innanzitutto salva la validità di eventuali disposizioni di leggi regionali, che consentano, anche per le aree in questione, interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione anche con limiti meno stringenti di quelli individuati dall'art. 3 del testo unico per gli edifici vincolati ex d.lgs. n. 42/2004.”*.

In ultima analisi dunque, se la nuova definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del d.p.r. 380/2001 ha determinato un ampliamento della categoria di intervento della ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134 della l.r. 65/2014, nella quale sono confluiti interventi precedentemente ascrivibili alla categoria della sostituzione edilizia ai sensi della legge regionale, al contempo il maggior rigore riservato dalla norma nazionale agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice ha determinato un restringimento della categoria di intervento della ristrutturazione edilizia ricostruttiva per quanto riguarda gli interventi eseguibili su tali immobili, che in larga parte non rientrano più nella definizione di ristrutturazione edilizia e sono quindi confluiti nella categoria della sostituzione edilizia.

La proposta di legge pertanto, oltre a riformulare interamente la descrizione degli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva dell'articolo 134, comma 1, lettera h) in linea con la nuova definizione di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del d.p.r. 380/2001, ridefinisce anche la categoria della sostituzione edilizia, che rimane nell'ordinamento regionale una categoria di intervento residuale, nella quale confluiscono tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella ristrutturazione edilizia.

Il nuovo comma 2 ter dell'articolo 134 rappresenta un raccordo normativo legato alla modifica dell'articolo 78 della legge.

Infine, il nuovo comma 2 quater sostituisce il previgente comma 2 ter per il quale è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale con la sentenza della Corte Costituzionale n.2 del 13/01/2021.

Articolo 16 della PDL (Modifiche all'articolo 135 della l.r.65/2014).

La sostituzione della lettera b) del comma 2 dell'articolo 135 della l.r. 65/2014 risponde alla necessità di adeguare la definizione degli interventi di "manutenzione straordinaria" alla nuova definizione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.p.r. 380/2001, introdotta dal d.l. 76/2020, che si allarga a comprendere anche la possibilità di mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso, purché non implicanti incremento del carico urbanistico, e la possibilità di modifiche ai prospetti per gli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

L'abrogazione della lettera g) del comma 2 dell'articolo 135 rappresenta un raccordo normativo legato alla modifica dell'articolo 78 già illustrata, non essendo più subordinata a SCIA ordinaria l'installazione dei manufatti di cui all'articolo 78.

Articolo 17 della PDL (Modifiche all'articolo 136 della l.r.65/2014).

L'introduzione della lettera e bis) nel primo comma dell'articolo 136, come già sopra illustrato, è legata alla modifica della descrizione degli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera e.5) del primo comma dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001, ad opera del d.l. 76/2020.

Alla lettera a) del secondo comma dell'articolo 136 si specifica che gli interventi di manutenzione straordinaria che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, previa presentazione di una comunicazione inizio lavori asseverata, non possono comportare modifiche ai prospetti. Ciò in adeguamento alla normativa statale (articolo 22, comma 1, lettera a) del d.p.r. 380/2001 come innovato dal d.l. 76/2020), che subordina a SCIA gli interventi di manutenzione straordinaria che interessano i prospetti degli edifici.

Le modifiche alle lettere c) e c bis) del secondo comma dell'articolo 136 rappresentano il recepimento delle modifiche apportate alla lettera e-bis) del primo comma dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001 ad opera del d.l. 76/2020. In esse è prolungato da novanta a centottanta giorni il periodo massimo di installazione dei manufatti diretti a soddisfare esigenze contingenti e temporanee e rientranti nell'attività edilizia libera, specificando che tale periodo è comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio dei manufatti stessi.

Con il nuovo comma 4 bis, si propone di introdurre anche per l'attività edilizia libera assoggettata a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) la possibilità di effettuare varianti in corso d'opera, senza sospensione dei lavori, con deposito dello stato finale. Allo stato attuale tale possibilità non è prevista espressamente dalla legge. Infatti l'art. 143 della l.r. 65/2014 contiene la disciplina delle varianti in corso d'opera al permesso di costruire e alla SCIA e non contempla invece il caso di varianti per interventi soggetti a CILA. L'introduzione della previsione in oggetto ha quindi lo scopo di fare chiarezza e favorire un comportamento omogeneo dei comuni, semplificando al contempo i procedimenti e riducendo i costi per i cittadini, evitando la presentazione di una nuova comunicazione in caso di varianti in corso d'opera.

Articolo 18 della PDL (Modifiche all'articolo 140 della l.r.65/2014).

Il d.l. 76/2020 è intervenuto in modo sostanziale sull'articolo 2-bis, comma 1-ter, del d.p.r. 380/2001 in materia di deroghe alla disciplina delle distanze tra edifici nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

Le modifiche all'articolo 140 della l.r. 65/2014 sono proposte in adeguamento al nuovo comma 1-ter sopra citato. La norma è intesa a disciplinare i casi in cui siano oggetto di demolizione e ricostruzione edifici preesistenti che risultino legittimamente ubicati rispetto ad altri immobili in posizione tale da non rispettare le norme in materia di distanze tra edifici. Nell'adeguamento della l.r. 65/2014 alla normativa statale, che non risulta chiara in alcuni passaggi fondamentali, si è tenuto conto dei chiarimenti interpretativi forniti con la circolare ministeriale citata in premessa. In particolare, con la circolare è stato chiarito che *“la ricostruzione è possibile – in sostanza - in deroga alle norme in questione, e quindi col mantenimento delle distanze preesistenti se non è possibile la modifica dell'originaria area di sedime e purché l'edificio fosse stato legittimamente realizzato.”* Con riguardo agli eventuali incrementi volumetrici riconosciuti per l'intervento ed alla loro ammissibilità in deroga alle norme sulle distanze, sempre nella circolare è chiarito inoltre che *“questa previsione deve intendersi come riferita non a qualsiasi incremento volumetrico, che possa accompagnare l'intervento di demolizione e ricostruzione, ma solo a quelli aventi carattere di “incentivo”, ad esempio perché attribuiti in forza di norme di “piano casa” ovvero aventi natura premiale per interventi di riqualificazione”*.

Articolo 19 della PDL (Modifiche all'articolo 142 della l.r.65/2014).

L'integrazione del comma 13 dell'articolo 142, che disciplina il procedimento per il rilascio del permesso di costruire, introduce la possibilità per l'interessato di ottenere una attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e la conseguente formazione del silenzio-assenso. Ciò in adeguamento a quanto disposto all'articolo 20, comma 8 del d.p.r. 380/2001 come integrato dal d.l. 76/2020.

Articolo 20 e articolo 21 della PDL (Modifiche agli articoli 145 e 147 della l.r.65/2014).

Le integrazioni agli articoli 145 (Disciplina della SCIA) e 147 (Istanza di acquisizione degli atti di assenso, differimento dell'inizio lavori nella SCIA e nella CILA) rispondono alla necessità di adeguare il disposto normativo regionale alla sentenza n. 2/2021 della Corte Costituzionale che ha dichiarato costituzionalmente illegittimo il comma 5 dell'art. 30 della l.r. 69/2019, che ha introdotto il comma 2 ter nell'art.134 della l.r. 65/2014.

Nella disciplina regionale previgente il procedimento relativo alle SCIA alternative al permesso di costruire era il medesimo delle SCIA ordinarie, per cui l'inizio dei lavori era contestuale alla presentazione della SCIA stessa. Con le modifiche proposte si dispone invece che nei casi in cui la SCIA sia presentata in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dei commi 2, 2 bis e 2 ter dell'art.134 della l.r. 65/2014, il procedimento si svolge secondo quanto stabilito dall'articolo 23 del d.p.r. 380/2001, il quale prevede che la segnalazione debba essere presentata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.

Articolo 22 della PDL (Modifiche all'articolo 168 della l.r.65/2014).

La modifica di tale disposizione si è resa necessaria in adeguamento a quanto disposto all'articolo 94, comma 2bis del d.p.r. 380/2001 come integrato dal d.l. 76/2020.

Articoli 23, 24, 30, 31, 32 e 34 della PDL (Modifiche agli articoli 183, 185, 203, 204, 206 c. 3, 213 della l.r.65/2014).

Raccordi normativi conseguenti alla introduzione di nuove fattispecie di interventi eseguibili con SCIA alternativa al permesso di costruire nell'articolo 134.

Articolo 25 della PDL (Modifiche all'articolo 188 della l.r.65/2014).

Con l'introduzione della lettera d bis) nel comma 2 dell'articolo 188, nel rispetto dei principi sanciti dalla normativa statale che esonera dal pagamento del contributo di costruzione "*i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia*" (art. 17, comma 3, lett. e) del d.p.r. 380/2001), si propone di esentare dal pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione la realizzazione dei cosiddetti "cappotti termici". Si tratta di una misura che risponde ad un criterio di ragionevolezza: infatti la realizzazione di un cappotto termico che non modifica i prospetti si configura come intervento di manutenzione straordinaria eseguibile con CILA, esentata dal pagamento del costo di costruzione; invece la realizzazione di un cappotto termico che altera le caratteristiche delle facciate è da ricondursi alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia conservativa soggetta a SCIA e quindi al pagamento, ai sensi della normativa vigente, della quota di contributo relativa al costo di costruzione.

L'introduzione del comma 3 bis nell'articolo 188 recepisce la modifica apportata dal d.l. 76/2020 all'articolo 17, comma 4-bis del d.p.r. 380/2001, che, con l'obiettivo di favorire gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, introduce l'obbligo di riduzione del contributo di costruzione nella misura minima del 20% rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali.

Articolo 26 della PDL (Modifiche all'articolo 191 della l.r.65/2014).

L'integrazione proposta al secondo comma dell'articolo 191 rappresenta un raccordo normativo rispetto alla introduzione del nuovo comma 3 bis dell'articolo 188.

Articolo 27 della PDL (Modifiche all'articolo 196 della l.r.65/2014).

La modifica all'articolo 196 rappresenta un raccordo normativo reso necessario dall'introduzione del comma 2 ter nell'articolo 134.

Articolo 28 della PDL (Modifiche all'articolo 198 della l.r.65/2014).

Il d.l. 76/2020 ha ampliato notevolmente il concetto di "tolleranza costruttiva" con l'introduzione dell'articolo 34-bis nel d.p.r. 380/2001, in base al quale non sono considerate violazioni edilizie, oltre alle difformità di tutti i parametri (altezza, distacchi, superficie, etc) contenute entro il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, anche le "*irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, ... a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile*". Il d.l. 76/2020 ha inoltre disciplinato per la prima volta le

modalità procedurali di riconoscimento e segnalazione di tali tolleranze da parte del tecnico abilitato. Conseguentemente, si propone una integrale riformulazione dell'articolo 198 della l.r. 65/2014 che recepisce nei commi 1, 3 e 4 la nuova disciplina delle tolleranze costruttive introdotta dall'articolo 34-bis del d.p.r. 380/2001.

In aggiunta a quanto sopra illustrato, nel primo comma dell'articolo 198 si propone l'inserimento di una disposizione che faccia chiarezza una volta per tutte su una questione ampiamente dibattuta, ovvero la possibilità di applicare la tolleranza costruttiva del 2% rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo anche nel caso in cui queste ultime coincidano con le misure minime previste da disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari degli edifici. A tale riguardo si segnala che una norma analoga è stata recentemente introdotta nella legge regionale della Sardegna 11 ottobre 1985, n. 23 ed ha superato il giudizio di legittimità costituzionale con la sentenza C.C. 43/2020.

Infine si precisa che il contenuto del comma 2 non rappresenta un recepimento della normativa statale vigente così come innovata dal d.l. 76/2020, ma propone un ulteriore ampliamento del concetto di "tolleranza di costruzione" includendovi gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere.

Articolo 29 e articolo 32 della PDL (Modifiche agli articoli 200 e 206 della l.r.65/2014).

Le abrogazioni proposte agli articoli 200, comma 7 bis, e 206, comma 4, rappresentano un raccordo normativo con la nuova disciplina delle tolleranze di costruzione di cui all'articolo 198.

Articolo 33 della PDL (Modifiche all'articolo 212 della l.r.65/2014).

Nell'articolo ... è proposta l'integrale riformulazione dell'articolo 212 della l.r. 65/2014, che disciplina l'esercizio di poteri sostitutivi da parte della Prefettura nella demolizione di opere abusive per le quali l'ufficio tecnico comunale abbia disposto la demolizione senza poi avviare le relative procedure. La modifica è conseguente alla nuova formulazione del corrispondente articolo 41 del d.p.r 380/2001 introdotta dalla legge 120/2020 di conversione del d.l. 76/2020.

Articoli 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 della PDL (Modifiche agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234 della l.r.65/2014 ed, inoltre, modifica alla l.r. 31/2020).

Le modifiche proposte agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234 della l.r. 65/2014 nonché all'articolo 1 bis della l.r. 31/2020 sono conseguenti alla riformulazione della categoria di intervento della sostituzione edilizia nell'articolo 134, comma 1, lettera l) e sono finalizzate a mantenere inalterate le limitazioni all'attività edilizia imposte dalla legge nei casi specificati in ogni singolo articolo.

Articolo 44 della PDL (Disposizione transitoria)

E' di fondamentale importanza accompagnare l'entrata in vigore della legge di modifica della l.r. 65/2014 con una disposizione transitoria che faccia salva, per quanto concerne le categorie di intervento edilizio, la disciplina sostanziale degli interventi dettata dagli strumenti urbanistici comunali. Compete infatti ai comuni stabilire in concreto quali siano gli interventi ammissibili sui

diversi edifici del proprio territorio, a prescindere da come tali interventi sono definiti dalla normativa sovraordinata, restando alla normativa regionale il compito di individuare il regime amministrativo e la disciplina sanzionatoria relativi a ciascun intervento nel rispetto della normativa statale di riferimento.

Articolo 45 della PDL (Entrata in vigore).