PROPOSTA DI LEGGE SULLE COSTRUZIONI

Rev. 13.02.18

INDICE

PARTE I – EDILIZIA E TERRITORIO

CAPO I – Disposizioni Generali

Art. 1 - Ambito di applicazione
Art. 2 - Competenze delle regioni e degli enti locali
Art. 3 - Competenze sugli spazi da destinare agli insediamenti
Art. 4 - Definizione delle tipologie di interventi
Art. 5 - Interventi di conservazione
Art. 6 - Categorie di interventi in relazione alla pubblica incolumità
Art. 7 - Disciplina dei regolamenti edilizi comunali
Art. 8 - Sportello unico per l'edilizia

…. (Il resto dell'indice è in corso di revisione sulla base di quanto emerso nel corso della 1^ riunione)

PARTE I – EDILIZIA E TERRITORIO

CAPO I – Disposizioni Generali

Art. 1
Ambito di applicazione

1. Il presente testo unico contiene i principi fondamentali e le disposizioni per la realizzazione delle nuove costruzioni e per gli interventi sull'esistente.
2. Ai fini della presente legge si intendono per "costruzioni", tutte quelle opere, di natura edilizia, infrastrutturale e impiantistica, stabilmente collocate sul suolo inedificato del territorio o che intervengono con modifiche sostanziali su quelle esistenti interagendo con esse ed influenzandone il comportamento strutturale. Tutte le costruzioni così intese debbono rispondere alle leggi ed alle norme vigenti, sia sotto il profilo amministrativo che sotto il profilo tecnico. Ricadono nell'applicazione della presente legge anche le opere geotecniche e le opere di protezione ambientale, gli interventi di adeguamento e miglioramento delle costruzioni esistenti.
3. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la normativa di tutela dell'assetto idrogeologico, tutte le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina delle costruzioni.
4. Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.

Art. 2
Competenze delle regioni e degli enti locali

1. Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nella presente legge.
2. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano esercitano la propria potestà legislativa esclusiva, nel rispetto e nei limiti degli statuti di autonomia e delle relative norme di attuazione.
3. Le disposizioni, anche di dettaglio, della presente legge, attuative dei principi di riordino in essa contenuti, operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi.
4. I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia mediante apposito regolamento.
5. In nessun caso le norme della presente legge possono essere interpretate nel senso della attribuzione allo Stato di funzioni e compiti trasferiti, delegati o comunque conferiti alle regioni e agli enti locali dalle disposizioni vigenti alla data della sua entrata in vigore.

Art. 3

Competenze sugli spazi da destinare agli insediamenti

1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono, con proprie leggi e regolamenti, dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.

Art. 4

Definizione delle tipologie di interventi

1. Ai fini del presente Testo Unico si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", le opere ed i lavori di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere ed i lavori che, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono anche le opere, i lavori e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere e lavori, 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;*(lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera a), legge n. 164 del 2014)*;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi rivolti a conservare la costruzione e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere e lavori che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali della stessa, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono gli interventi locali di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi della costruzione, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli eventuali elementi estranei;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, infrastrutturali e impiantistici mediante un insieme sistematico di opere e lavori che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono:

- d.1) la sopraelevazione, quando, con opere strutturalmente connesse con quelle esistenti, si incrementa il numero dei piani calpestabili dell'edificio originariamente previsti nel progetto;
- d.2) l'ampliamento, quando, con opere strutturalmente connesse con quelle esistenti, si amplia la superficie calpestabile di uno o più piani dell'edificio;
- d.3) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'opera;
- d.4) l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) "interventi di demolizione e ricostruzione edilizia", gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino dell'edificio stesso, o parti di esso, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; *(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013)*;

f) "interventi di adeguamento strutturale", gli interventi finalizzati ad attribuire alla costruzione il livello di sicurezza previsto dalle norme tecniche nei confronti delle azioni, con particolare riguardo alle azioni sismiche;

g) "interventi di miglioramento strutturale", gli interventi finalizzati ad accrescere il livello di sicurezza della costruzione;

h) "interventi di nuova costruzione", la realizzazione di nuove opere stabilmente collocate nel territorio, che comportano una trasformazione edilizia e urbanistica del territorio stesso, non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- h.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera h.6);
- h.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- h.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- h.4) l'installazione di torri e tralicci per elettrodotti, per impianti radio-ricetrasmittenti e per i servizi di telecomunicazione, quando l'ufficio locale competente che riceve l'istanza di autorizzazione, reputi che per dimensioni, forma e materiali impiegati in manufatto ricada nell'ambito di applicazione delle norme tecniche di cui all'articolo 55;
- h.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi 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;*(punto così modificato da ultimo dall'art. 52, comma 2, legge n. 221 del 2015)*;
- h.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume del manufatto principale;
- h.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

i) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, infrastrutturali e impiantistici, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004.

Art. 5

Interventi di conservazione

1. Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

Art. 6

Categorie di interventi in relazione alla pubblica incolumità

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente legge, si considerano:

a) interventi "di carattere primario" nei riguardi della pubblica incolumità:

a.1) gli interventi di cui ai punti d.1), d.2), f), g) e i) dell'articolo 4, comma 1;

a.2) gli interventi di cui ai punti e) ed h) dell'articolo 4, comma 1, quando questi si discostino dalle usuali tipologie o per la loro particolare complessità strutturale richiedano più articolate calcolazioni e verifiche;

a.3) gli interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso;

b) interventi "di carattere secondario" nei riguardi della pubblica incolumità:

b.1) gli interventi di cui ai punti b), c), d.3) e d.4) dell'articolo 4, comma 1;

b.2) gli interventi di cui ai punti e) ed h) dell'articolo 4, comma 1, che non rientrano nelle fattispecie di cui al punto a.2);

c) interventi "minori" quelli che, per loro caratteristiche intrinseche e per destinazione d'uso, non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità, fra i quali gli interventi di cui al punto a) dell'articolo 4, comma 1.

2. Per i medesimi fini del comma 1, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di intesa con le Regioni, definisce le linee guida per l'individuazione, dal punto di vista strutturale, degli interventi di cui al medesimo comma 1, nonché delle varianti di carattere non sostanziale per le quali non occorre il deposito di cui all'articolo 62. Nelle more dell'emanazione delle linee guida, le Regioni possono comunque dotarsi di specifiche elencazioni o confermare le disposizioni vigenti. A seguito dell'emanazione delle linee guida, le Regioni adottano specifiche elencazioni di adeguamento alle stesse.

Art. 7

Disciplina dei regolamenti edilizi comunali

1. I Comuni adottano, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, il regolamento edilizio definito in Conferenza Unificata Stato-Regioni, come recepito dalle regioni e dai comuni stessi. Il regolamento disciplina, fra l'altro, le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecniche, architettoniche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

2. Il regolamento di cui al comma 1 deve obbligatoriamente prevedere, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.*(comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012)*

3. Qualora non siano rispettate le disposizioni di cui al comma 2, le regioni applicano, in relazione ai titoli abilitativi edilizi difformi da quanto ivi previsto, i poteri inibitori e di annullamento stabiliti nelle rispettive leggi regionali o, in difetto di queste ultime, provvedono ai sensi dell'articolo 43.*(comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012)*

4. Le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche. *(comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012)*

Art. 8

Sportello unico per l'edilizia

1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività.

2. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti la realizzazione di un'opera o di un lavoro, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160. *(comma introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera a), legge n. 134 del 2012, poi così sostituito dall'art. 54, comma 2, lett. b), legge n. 221 del 2015)*

3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati; sono tenuti altresì a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente. *(comma introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera a), legge n. 134 del 2012)*

4. Lo sportello unico provvede in particolare:*(comma così sostituito dall'art. 54, comma 2, lett. b), legge n. 221 del 2015)*

a) alla ricezione delle domande per il rilascio di permessi di costruire, delle denunce di inizio attività, delle segnalazioni certificate di inizio attività e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di costruzioni, nonché dei relativi progetti ed elaborati tecnici, compresi quelli preventivamente approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

b) ad effettuare un primo esame della documentazione presentata, al fine di valutarne la completezza ed individuare altresì gli aspetti eventualmente di competenza di altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento oggetto dell'istanza o denuncia, in relazione al rispetto delle disposizioni previste dalle leggi e dalle norme tecniche vigenti, sotto il profilo urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, con particolare riferimento alla vulnerabilità sismica delle opere;

c) a rilasciare, una volta completato l'iter approvativo, i permessi di costruire nonché le eventuali altre certificazioni attestanti il rispetto delle prescrizioni normative;

d) a fornire informazioni sulle materie di cui alle lettere precedenti, anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dalla presente legge, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

e) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione.

5. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, ritenuti necessari ai fini della realizzazione dell'intervento. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:*(comma così sostituito dall'art. 13, comma 2, lettera a), legge n. 134 del 2012)*

a) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;

b) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 56 e 63;

b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;

d) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;

e) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;

f) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice;

g) il parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge 16 aprile 1973, n. 171, e successive modificazioni, salvi i casi in cui vi sia stato l'adeguamento al piano comprensoriale previsto dall'articolo 5 della stessa legge, per la realizzazione di opere e lavori nella laguna veneta nonché nel territorio dei centri storici di Chioggia e di Sottomarina e nelle isole di Pellestrina, Lido e Sant'Erasmo;

h) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;

i) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;

l) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette.

6. Gli uffici competenti trasmettono allo sportello unico i predetti atti di assenso entro trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, con le modalità di cui al successivo comma 7. Trascorso tale termine gli atti si intendono assentiti.

7. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.*(comma aggiunto dall'art. 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011)*

(riflettere un po' sulle parti evidenziate in giallo all'art.6)