



# COMUNE DI PALERMO

AREA AMMINISTRATIVA DELLA RIQUALIFICAZIONE  
URBANA E DELLE INFRASTRUTTURE

CAPO AREA AMMINISTRATIVA

Foro Umberto I, – 90133 PALERMO

amministrativainfrastrutture@comune.palermo.it

Sito internet www.comune.palermo.it

C.A.P. 90133

C.F. 80016350821

Ai Sigg. Dirigenti dell'Area Amministrativa della  
Riqualificazione Urbana e Infrastrutture

Ai Sigg. Dirigenti dell'Area Tecnica della  
Riqualificazione Urbana e Infrastrutture

E, p. c. Al Sig. Vicesindaco

Al Sig. Segretario Generale

Prot. n. 224034 del 20.03.2015

Oggetto: D.L. n.133 del 12.09.2014 – Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia – profili di interesse.

Come noto, la Regione Sicilia – che ai sensi dell'art. 14. Lett. f), dello Statuto, possiede nella materia urbanistica competenza esclusiva – con la L.R. n.37/85 ha recepito dinamicamente, e per alcuni articoli staticamente, la Legge n.47/85, norma quadro in materia edilizia, la quale risulta odiernamente abrogata dal DPR n.380/2001, c.d. T.U. per l'edilizia.

In ambito nazionale, l'aspetto più innovativo del suddetto T.U. consiste nella riduzione dei titoli abilitativi a due sole figure: il Permesso di Costruire, la Denuncia di Inizio Attività (DIA), oltre che la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

Il DPR n.380/01, modificato ed integrato dal D. Lgs. n. 301/2002 – che è stato adottato in forza della delega conferita al Governo ai sensi dell'art. 7, commi 1 e 2 della L. n. 50/1999, come modificato dall'art. 1 della L. n. 340/2000 – contiene norme primarie (di contenuto sostanziale), norme primarie delegificate (procedimentali e organizzative) divenute regolamentari e norme secondarie (regolamentari) rimaste tali.

Il riordino, quindi, attiene a normativa statale già vigente che subisce parziali modifiche per effetto della delegificazione di alcune disposizioni di legge ai sensi del comma 8 dell'art. 20 della legge n. 59/1997.

In base al principio di gerarchia delle fonti, del DPR 380/01, (ad esclusione degli articoli direttamente applicabili relativi alla materia penale, esclusiva competenza dello stato) si ritiene trovino applicazione in Sicilia solo quegli articoli che, in quanto norme primarie, sono trasfusione di norme pregresse recepite



# COMUNE DI PALERMO

AREA AMMINISTRATIVA DELLA RIQUALIFICAZIONE  
URBANA E DELLE INFRASTRUTTURE  
CAPO AREA AMMINISTRATIVA

Foro Umberto I, – 90133 PALERMO

amministrativainfrastrutture@comune.palermo.it

Sito internet [www.comune.palermo.it](http://www.comune.palermo.it)

C.A.P. 90133

C.F. 80016350821

precedentemente, per effetto del recepimento dinamico effettuato dal legislatore siciliano, ovvero quelle recepite espressamente dalle varie leggi succedutesi nel tempo nella regione. Per tale stesso motivo si ritiene non possano essere considerati operanti in Sicilia gli articoli del codice aventi carattere secondario e regolamentare rubricati nel DPR n.380/2001 con la lettera (R).

\*\*\*\*\*

Ciò premesso, si segnala che è stata pubblicata sulla G.U. n. 262 dell'11 novembre 2014 (S.O. n. 85) ed è entrata in vigore il giorno successivo, la Legge 11 novembre 2014, n. 164, di conversione con modificazioni del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, rubricata *“Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive”*, (c.d. *“Decreto Sblocca Italia”*).

L'intervento normativo introduce importanti novità in materia di opere pubbliche, utilizzo dei fondi europei, edilizia, sblocco dei debiti P.A., gestione delle risorse idriche, locazioni e banda larga.

Per quel che rileva ai fini della presente, si segnalano alcune delle disposizioni del Capo V, segnatamente quelle che, volte a semplificare e rilanciare l'edilizia, apportano numerose modifiche al citato Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al DPR n. 380/01.

Con le precisazioni di cui in premessa relativamente ai profili di applicabilità del DPR n.380/2001, che vanno appropriatamente scrutinati, si segnalano le norme di cui all'allegato *“A”*.

IL CAPO AREA  
Dott. Bohuslav Basile



# COMUNE DI PALERMO

AREA AMMINISTRATIVA DELLA RIQUALIFICAZIONE  
URBANA E DELLE INFRASTRUTTURE  
CAPO AREA AMMINISTRATIVA

Foro Umberto I, – 90133 PALERMO

amministrativainfrastrutture@comune.palermo.it

Sito internet [www.comune.palermo.it](http://www.comune.palermo.it)

C.A.P. 90133

C.F. 80016350821

## Allegato "A" alla nota prot. n. 224034 del 20.03.2015

### Art. 17 - Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia

La disposizione in esame modifica e integra il DPR n. 380/01, rivedendo gli artt. 3, 6, 10, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 25, e introducendo gli artt. 3-bis, 23-ter, 28-bis.

E tra le novità di rilievo si segnalano la riconduzione tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche di quegli interventi inerenti al frazionamento o all'accorpamento di unità immobiliari con esecuzione di opere, anche allorché comportino la variazione delle superfici delle singole unità immobiliare nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Con il nuovo art. 3-bis è disposto che lo strumento urbanistico (Regolamento) potrà individuare gli edifici esistenti che non risultano più compatibili con gli indirizzi della pianificazione, riconoscendo forme compensative per procedere alla riqualificazione urbana, in alternativa all'espropriazione.

Viene istituita una nuova fattispecie per i "permessi di costruire" in deroga agli strumenti urbanistici territoriali, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, previa Deliberazione del Consiglio comunale attestaste l'interesse pubblico.

Sono state introdotte alcune novità per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e con riguardo ai termini di inizio e fine lavori è disposto che il primo, di inizio lavori, non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del permesso, e il secondo, di fine lavori, non può essere superiore a 3 anni dalla data di rilascio. Trascorsi tali termini il permesso decade, tranne che prima della scadenza non sia richiesta e accordata (con motivato provvedimento) una proroga.

Viene disposto che deve essere comunque ammessa la proroga dei termini per l'inizio e la conclusione dei lavori nei casi in cui questi siano stati sospesi a seguito iniziative poste in essere dalla P.A. o dell'Autorità giudiziaria, rivelatesi poi infondate.

E' riconosciuta in ogni caso la legittimità dei mutamenti della destinazione d'uso operati all'interno della stessa categoria funzionale, salvo diversa specifica previsione da parte delle Leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali.



# COMUNE DI PALERMO

AREA AMMINISTRATIVA DELLA RIQUALIFICAZIONE  
URBANA E DELLE INFRASTRUTTURE  
CAPO AREA AMMINISTRATIVA

Foro Umberto I, – 90133 PALERMO

amministrativainfrastrutture@comune.palermo.it

Sito internet [www.comune.palermo.it](http://www.comune.palermo.it)

C.A.P. 90133

C.F. 80016350821

E' stata modificato l'art. 28-bis, relativo al "*permesso di costruire convenzionato*", specificando che la Convenzione dovrà essere approvata con Delibera del Consiglio comunale.

La norma infine dispone che gli atti di pianificazione attuativa quali i Piani di recupero o Piani particolareggiati, con riguardo a strumenti di trasformazione urbana, potranno prevedere un "*contributo di costruzione*" più contenuto, commisurandolo unicamente al costo di costruzione e non anche all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.

E' stato modificato l'art. 31, già introdotto dal D.L. n. 133/14, e inerente l'accertamento di interventi eseguiti in assenza di "*permesso di costruire*", in totale difformità o con variazioni essenziali e le ingiunzioni di demolizione, prevedendo la possibilità di irrogare una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra Euro 2.000 e Euro 20.000.

La norma innovata dispone che, nei casi di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'art. 27, comma 2, la sanzione dovrà sempre essere irrogata nella misura massima. La mancata emanazione del provvedimento sanzionatorio costituisce elemento di valutazione della performance individuare nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del Dirigente e del Funzionario inadempiente.

I proventi dalle sanzioni in parola spettano al Comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione delle opere abusive e al ripristino delle stesse, inoltre all'acquisizione e all'attrezzatura di aree destinate al verde pubblico.

Infine, la norma dispone la completa sostituzione della Dia con la Scia.

Potranno essere realizzate le attività mediante Scia e comunicate a fine lavori con attestazione del Professionista le varianti minori a "*permessi di costruire*" (quelle 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.

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

L'art. 17-bis modifica l'art. 4, del DPR n. 380/01, inserendovi il comma 1-sexies, secondo il quale il Governo, le Regioni e le Autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi



# COMUNE DI PALERMO

AREA AMMINISTRATIVA DELLA RIQUALIFICAZIONE  
URBANA E DELLE INFRASTRUTTURE  
CAPO AREA AMMINISTRATIVA

Foro Umberto I, – 90133 PALERMO

amministrativainfrastrutture@comune.palermo.it

Sito internet [www.comune.palermo.it](http://www.comune.palermo.it)

C.A.P. 90133

C.F. 80016350821

o intese per l'adozione di uno Schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti.

Il Regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, dovrà essere adottato dai Comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, e comunque entro i termini per la conclusione del procedimento amministrativo, di cui all'art. della Legge n. 241/90.

## **Art. 24 - Misure di agevolazione della partecipazione delle comunità locali in materia di tutela e valorizzazione del territorio**

La norma dispone che, con apposita Delibera, i Comuni potranno definire i criteri e le condizioni per la realizzazione di interventi su progetti presentati dai cittadini, purché individuati in relazione al territorio da riqualificare.

Gli interventi di valorizzazione potranno riguardare la pulizia, la manutenzione, o l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade, o comunque di una zona del territorio urbano o extraurbano limitata; in sede di conversione la disposizione è stata integrata ricomprendendo tra gli interventi sopra elencati anche interventi di decoro urbano, di recupero e riuso, con finalità di interesse generale, di aree e beni immobili inutilizzati.

In considerazione di tali interventi, i Comuni potranno riconoscere, per un periodo di tempo limitato, riduzioni o esenzioni di tributi inerenti al tipo di attività posta in essere, in ragione dell'esercizio dell'attività posta in essere.

E' stato introdotto un ultimo periodo all'art. 24 in commento, secondo il quale tali riduzioni saranno concesse prioritariamente alle comunità di cittadini costituite in forme associative stabili e giuridicamente riconosciute.