

n. 4 • 2014

## Sommario

- Editoriale  
Siamo la patria del Diritto  
o... delle Leggi?  
di Gianfilippo Lo Mastro... 1
- Approfondimenti  
Problematiche d'attualità  
nella gestione degli  
impianti sportivi  
di Dario Bugli .....XX
- Speciale  
Il decreto legge 133/2014  
e le ricadute sulla nostra  
professione  
di Antonio Gnechi .....XX
- Vita associativa ed eventi  
a cura della Redazione...XX



Direttore responsabile  
**Cesare Romano**  
Responsabile di Redazione  
**Gianfilippo Lo Mastro**  
Sede legale  
Via del Carpino, 8  
47822 Santarcangelo di Romagna  
Recapito postale  
Segreteria Unitel  
Via G. Garibaldi, 57  
86100 Campobasso (CB)  
Tel./Fax 0874/493958 info@unitel.it  
Stampa:  
Maggioli s.p.a. - Stabilimento  
di Santarcangelo di Romagna (RN)

Publicazione registrata al Tribunale  
di Rimini al n. 25/90 Registro Stampa  
Periodici  
Il Nuovo Giornale dell'UNITEL viene  
spedito gratuitamente a tutti i Soci.  
Chiunque può abbonarsi provvedendo  
ad un versamento di 50 € sul  
CC postale n. 76149004 intestato a  
UNITEL - Via del Carpino, 8 - 47822  
Santarcangelo di Romagna (RN)  
con la causale: abbonamento a "il  
Nuovo Giornale dell'UNITEL" anno 2014.  
Per informazioni rivolgersi alla sede  
del Giornale

## Editoriale

di Gianfilippo Lo Mastro (\*)

### Siamo la patria del Diritto o... delle Leggi?

**Q**uesto era il dubbio posto dal grande giurista austriaco Hans Kelsen ai colleghi italiani ad inizio secolo.

Considerato che il *fil rouge* di questo 2014 è stato il tormentone corruzione, l'assorbimento della AVCP nell'Anac, scandali MOSE, Mondo di mezzo, il commissariamento dell'EXPO (almeno è preventivo; a "Roma Nuoto 2009" sono intervenuti a babbo morto...), pensavo di inventarmi interessanti commenti in merito. Per mia e Vostra fortuna, languendo nella sala di attesa del mio odontoiatra, ed alternando letture di riviste *gossip* e di "cose serie", sono stato "fulminato" oltre che da immagini di fondoschiena stratosferici, da una intervista di Maurizio Tortorella pubblicata su Panorama al Procuratore aggiunto di Venezia Carlo Nordio (metteremo sul sito la scansione dell'articolo).

Ritengo sia ampiamente bastevole selezionare senza alcun commento piccoli stralci del pensiero di Nordio che stimo interessantissimi, sui quali potrete fare le valutazioni che la Vostra esperienza professionale guida con competenza. Temi dell'intervistatore - risposte di Nordio:

*pene più severe: ...* ... le pene andrebbero abbassate, non aumentate, purché rese più serie,

cioè effettivamente applicate", "...tutti sanno che l'effetto intimidatorio della pena è zero, più leggi si fanno meno vengono prese sul serio". *controlli: ...*...se le norme sono chiare le verità sono facili, in questo guazzabuglio normativo si moltiplicano gli organi di vigilanza e le occasioni di corruzione";... "se devi bussare a 100 porte, oliarne qualcuna diventa inevitabile, la burocrazia è fonte di corruttela"... *cosa deve fare la politica per contrastare i corrotti: ...*...semplificare le procedure, individuare meglio le competenze, eliminare le norme inutili e bizantine e sostituirle con regole comprensibili e trasparenti". *la prescrizione dei reati e' troppo veloce: ...*...il rimedio non è l'aumento dei termini: è lo snellimento delle procedure e la deflazione del contenzioso, con molte depenalizzazioni e con l'abrogazione dell'obbligatorietà dell'azione penale"; La Stampa: "...spesso i giornalisti, ossessionati dallo scoop, scrivono senza verificare. È stato un errore molto grave: l'interessato avrebbe diritto alle scuse e a un risarcimento quantomeno morale".

Mi pare ogni commento sia superfluo, e mi auguro che Cantone abbia incorniciato ed affisso l'articolo sopra la sua prestigiosa scrivania.

Buon 2015.

(\*) Consigliere Nazionale Unitel.

## Approfondimenti

# PROBLEMATICHE D'ATTUALITÀ NELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI

dell'Ing. Dario Bugli – Presidente della S.C.A.I.S.  
(relazione per il 10° convegno annuale dell'Unasci)

Nell'accogliere con entusiasmo l'invito dell'amico Bruno Gozzelino a partecipare al 10° Convegno UNASCI in qualità di relatore, ho accettato con particolare interesse la richiesta di affrontare le principali problematiche attualmente connesse alla gestione degli impianti sportivi.

Il binomio presente nello sport tra l'attività e l'impianto costituisce da sempre lo snodo fondamentale e più delicato nel raggiungimento degli obiettivi di ogni Società Sportiva, caratterizzandone il pieno successo o determinando, nei casi negativi, il non raggiungimento dei propri obiettivi.

Sicuramente la storia di ogni Società iscritta nell'UNASCI, proprio per la passione, la volontà e una tradizione più che centenaria nelle diverse discipline sportive, sono di per sé una garanzia assoluta sulla capacità organizzativa e di raggiungimento degli obiettivi dal punto di vista organizzativo e sportivo di ogni Società.

Differente è invece fornire una corretta definizione e valutazione della rispondenza del patrimonio impiantistico sportivo in quanto quest'ultimo è

soggetto alla variazione di diversi parametri che, valutati in diverse fasi temporali, possono condizionarne fortemente la rispondenza normativa e la piena funzionalità, con conseguenze a volte disastrose sul servizio sportivo che si intende offrire alla propria utenza.

La gestione degli impianti sportivi, elemento base per ogni Società che gestisce direttamente i propri spazi di attività, diventa quindi un insieme decisamente articolato e complesso con aspetti, molte volte reiterativi, che influenzano in modo notevole i costi di gestione oltre alla funzionalità e rispondenza dell'impianto stesso.

Per circoscrivere l'analisi, altrimenti fin troppo vasta, si è deciso di valutare solamente il tema degli impianti sportivi già realizzati, rinviando quindi ad altra occasione ogni valutazione sui principi di progettazione di nuovi impianti per i quali oggi sono disponibili maggiori informazioni sulle buone pratiche da attuare per raggiungere un risultato ottimale.

Non essendo possibile, in occasione di questo Convegno, affrontare per ovvi motivi di

tempo nel dettaglio ogni singola caratteristica che possa interferire sugli impianti, si ritiene utile invece analizzare alcuni aspetti che hanno comunque un notevole peso ponderale sulla vita e sull'utilizzo di ogni impianto sportivo.

### **Rispondenza normativa degli impianti**

La rispondenza normativa degli impianti è da sempre oggetto di notevoli problematiche per ogni Società Sportiva, proprietaria o concessionaria, con pesanti ripercussioni per la gestione stessa. Tra le principali cause che influiscono sulla mancata rispondenza è da annoverare l'età anagrafica dell'impianto, cioè la data in cui è stato realizzato. La maggioranza degli impianti italiani, come risulta dai censimenti svolti da CONI, CNEL ed ISTAT, è datata a livello nazionale per il 63% dell'edificato al periodo antecedente al 1980, per il 29% degli impianti nel periodo 1981-1990, per il 5% degli interventi tra il 1991-1996 e solamente per il 3% degli impianti con realizzazione dopo tale data. Dunque il patrimonio immobiliare spor-

## Approfondimenti

tivo italiano, seppure con modeste variazioni tra le singole macro aree geografiche, risulta essere stato realizzato per circa i 2/3 della sua consistenza in un tempo decisamente remoto e quindi risente pesantemente dei riferimenti normativi vigenti all'epoca. Dapprima il regio decreto n. 635 del 6 maggio 1940 e poi la circolare n. 16 del 15 febbraio 1951, hanno a lungo delineato solamente alcuni aspetti inerenti gli impianti sportivi nell'ambito delle "Norme di sicurezza per la costruzione, l'esercizio e la vigilanza dei teatri, cinematografi e altri locali di pubblico spettacolo". Tra gli anni Cinquanta e gli anni Sessanta, non esistendo una specifica normativa nella edificazione degli impianti sportivi e, ancora peggio, non essendo stati dettagliati, conosciuti e studiati a fondo gli standard di riferimento a cui attenersi nella loro costruzione, con esclusione di alcuni impianti progettati da quei pochi professionisti "esperti" in materia che hanno provato a intraprendere un diverso approccio progettuale, l'unico riferimento a cui attenersi era proprio quello della circolare n. 16 del 1951. In questo contesto ad esempio, vedi l'articolo 109, nelle piscine il rapporto dei praticanti tra uomini e donne veniva valutato 4 a 1, e da questo conseguiva una forte differenziazione nel dimensionamento degli spazi spogliatoi come capienza necessaria e in cui veniva indicata in 2 docce la necessità stimata ogni 40 bagnanti. Se si considera che ormai da

diversi anni il rapporto di presenza nell'utenza nelle piscine, come nella quasi totalità di tutte le discipline sportive, è di piena parità, valutato cioè 1 a 1, è facile intuire come un impianto edificato in quegli anni non possa oggi più minimamente garantire, se non in presenza di una profonda trasformazione (non sempre possibile), il rispetto degli attuali standard richiesti. Analogamente, nella dotazione dei servizi di supporto, affinché uno spogliatoio sia oggi rispondente ad ospitare 40 bagnanti deve essere dotato di almeno 10 docce, 1 per ogni 4 utenti, e non certamente delle 2 stimate all'epoca.

Merita attenzione la riflessione che tali riferimenti normativi sono rimasti vigenti fino al 1986 quando, con una serie di d.m. emanati a ridosso dei Campionati Mondali di Calcio del 1990, si sono emanate nuove normative più adeguate e conformi alle variazioni che la pratica sportiva aveva intrapreso da tempo nella realtà. Con il d.m. degli Interni del 10 settembre 1986 e con le leggi quadro di finanziamento per gli impianti sportivi l. 65/1987 e l. 92/1989 arriva finalmente un quadro normativo specifico per lo sport, a cui si aggiunge nello stesso periodo l'emanazione di alcune Normative UNI-Sport per definire le caratteristiche di pavimentazioni sportive, attrezzi ed attrezzature, livelli di illuminamento artificiale degli impianti e altro, che contribuiscono a colmare il divario fino allora esistente rispetto a molti altri Paesi Euro-

pei. Solamente con il d.m. degli Interni del 18/03/96 viene riconosciuto, a livello legislativo, per la prima volta il principio di valenza e applicabilità di una specifica Normativa CONI che, d'allora in poi, è stata oggetto di periodiche revisioni in accordo con il variare delle esigenze delle Federazioni Sportive Nazionali. Attualmente le vigenti Norme CONI per gli impianti sportivi sono quelle approvate con deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25 giugno 2008. Tornando all'età anagrafica dello specifico patrimonio a livello nazionale fino alla data del 1996, anno in cui entrano in vigore le Norme CONI, sono da annoverarsi a quella data circa il 97% degli impianti sportivi italiani. È evidente come la "vetustà" degli impianti, realizzati secondo i modelli di riferimento dell'epoca, abbia condizionato e continui a condizionare pesantemente la rispondenza di moltissimi impianti rispetto alle attuali esigenze delle discipline sportive e alle richieste degli specifici Regolamenti Tecnici delle Federazioni. La "non rispondenza" diventa sicuramente più evidente quando si procede ad eseguire lavori di ristrutturazione che, modificando la distribuzione e le caratteristiche degli spazi sportivi e delle superfici dei locali di supporto (spogliatoi, servizi, docce, magazzini, ecc.) per aggiornarli alle nuove esigenze, rendono estremamente complicato per la Società Sportiva, proprietaria o concessionaria dell'impianto preesistente, riu-

## Approfondimenti

scire ad ottenere nuovamente l'omologazione sportiva, il collaudo e l'agibilità della struttura interessata se non vengono rispettati tutti i nuovi standard.

Decisamente più difficile diventa, in altri casi, l'adeguamento delle superfici di gioco o degli spazi di attività sportiva. Gli ampliamenti a volte sono impossibili per la preesistenza di vincoli spaziali quali sottostrutture, muri di confine, altri manufatti, alberature, sistema viario, ecc. a cui sono da aggiungere anche difficoltà connesse agli impianti tecnologici a supporto specifico dell'impianto sportivo. Con l'attuale sistema costruttivo e a fronte di impianti sportivi realizzati diversi anni addietro, sarebbe più conveniente in molti casi, a livello economico, funzionale e di raggiungimento del risultato finale, procedere con la demolizione totale o parziale dell'esistente ed edificare una nuova costruzione, così come avviene in molti altri Paesi nel mondo. Il complicato sistema amministrativo e burocratico italiano, con un iter approvativo dai tempi incerti e con procedure spesso conflittuali, difficilmente porta a questo tipo di scelta anche se in molti casi risulti la più economica e funzionale. Ma questa è un'altra storia ... Negli anni passati ad esempio, con l'entrata in vigore e adozione dell'Atto di Intesa Stato-Regioni in merito alle caratteristiche delle piscine, si è assistito ad una completa ristrutturazione degli impianti natatori. Moltissime piscine pubbliche e buona parte di quelle private,

comunque aperte ad una utenza esterna, sono state oggetto di importanti modifiche dei sistemi di filtrazione delle acque e della frequenza dei tempi di ricircolo connessi, oltre che di trasformazione dei sistemi di immissione ed emissione dell'acqua, con il passaggio dal sistema con skimmer a quello con bordi a sfioro. L'aggiornamento e l'adeguamento di questi sistemi, che garantiscono una maggiore qualità e sanità dell'acqua a favore dell'utenza, ha comportato notevoli difficoltà per molti gestori sia dal punto di vista tecnico che della fruibilità delle vasche, altrimenti soggette a inagibilità, ma ancora di più sono stati causa di elevati costi per affrontare i lavori di ristrutturazione. Ovviamente le difficoltà non sono solamente connesse all'epoca di edificazione dell'impianto sportivo ma, in molti casi, sono collegate anche alla evoluzione di specifiche normative di settore che nel tempo si sono succedute per il subentro di diverse normative e regolamentazioni. Dall'abbattimento delle barriere architettoniche, atto dovuto nel rispetto della piena fruibilità da parte di ogni atleta diversamente abile, alle più recenti normative per il contenimento energetico degli edifici, per il trattamento e ricambio forzato dell'aria, per l'utilizzo di fonti energetiche alternative quali solare termico, fotovoltaico, cogenerazione, recupero acque, ecc., fino alla sostituzione di infissi e vetri basso emissivi, diventa molto vasto ed articolato il quadro di riferimento a cui gli impianti deb-

bono rispondere. Molte volte, oltre a dover procedere ad eseguire lavori di ristrutturazione per sopravvenuti obblighi normativi e/o contingenze specifiche, diventa fondamentale a livello gestionale decidere di intervenire con un profondo restyling dell'impianto sportivo sia per renderlo più funzionale ed appetibile alle richieste ed alle esigenze dei propri iscritti e fruitori ma, ancora di più, per cercare di contenere i consumi e i costi energetici che negli ultimi anni hanno inciso pesantemente sui bilanci gestionali di tutti gli operatori sportivi. Sicuramente l'adeguamento a livello impiantistico e tecnologico, seppure con i tanti problemi pratici connessi e con la necessità di investimenti economici rilevanti, contribuiscono in un periodo medio - breve ad abbattere molti costi gestionali, spesso agendo sulle voci di maggiore peso del *business plan* annuale delle Società Sportive e aumentando la redditività dell'impianto.

Oltre a ricorrere ai diversi sistemi di contenimento energetico e di energie rinnovabili, anche l'applicazione sempre più massiva di automatismi e della domotica contribuiscono a cambiare notevolmente la gestione quotidiana di tanti impianti sportivi, rendendola molto più vantaggiosa economicamente. Se si pensa, ad esempio, all'utilizzo dei badge da parte degli iscritti con appositi punti di accesso controllato per accedere in ogni parte o in aree diversificate dell'impianto sportivo, con la possi-

## Approfondimenti

bilità di rilevazione e verifica immediata anche da postazione remota della singola situazione individuale ed economica dell'utente (iscrizione, certificato idoneità medica, saldo quote, ecc.) e al contestuale risparmio di risorse umane altrimenti impegnate nei controlli o, analogamente, al rilevamento e temporizzazione dell'accensione delle luci negli spogliatoi o dei flussi delle acque calde sanitarie nelle docce, risulta evidente l'importanza al ricorso di tali sistemi nel contenimento dei costi per consumi e personale. Un accenno è necessario anche per le variazioni che si sono succedute negli ultimi tempi nel campo della sicurezza dell'impianto sportivo. Senza voler entrare nella sicurezza propria delle attrezzature e degli spazi sportivi, aspetto fondamentale per garantire una serena pratica sportiva da parte di tutti gli utenti, sono diverse le incombenze gravanti per le variazioni normative che a vario titolo si sono succedute nel tempo.

Dalle disposizioni sempre più dettagliate e complesse di rispondenza dei materiali e degli apparecchi esistenti per l'ottenimento e rilascio del CPI Certificato Prevenzione Incendi, basilare per essere autorizzati ad iniziare l'attività negli ambienti dell'impianti sportivo, fino a quelle relative alla disponibilità di vie d'esodo, uscite di sicurezza, sistemi rilevazione incendi, si aggiungono anche quelle connesse al posizionamento dell'impianto sportivo come localizzazio-

ne geografica e idrogeologica a livello territoriale. L'aggiornamento delle zone classificate a rischio sismico, ad esempio, ha ampliato notevolmente l'elenco dei comuni italiani classificati come soggetti al rischio sismico, con la conseguente necessità di rispettare le disposizioni per le costruzioni della normativa antisismica a livello strutturale non solo per le nuove edificazioni ma anche, in alcuni casi, per le costruzioni già realizzate procedendo con il miglioramento o l'adeguamento strutturale dell'esistente. Molti impianti con forte presenza di pubblico, quali Stadi e Palasport, sono oggi alle prese con tali obblighi sopravvenuti non sempre di facile soluzione per il rinnovo dell'agibilità da parte delle Commissioni Provinciali di Vigilanza sui Locali Pubblici. Analogamente le variazioni riscontrate recentemente a livello climatico in molte aree del territorio nazionale, stanno comportando una revisione critica di diversi aspetti che interessano anche alcune tipologie di impianti sportivi. Se pensiamo alle improvvisate piene riscontrate su diversi fiumi e al coinvolgimento delle strutture sportive presenti, quali galleggianti, barconi, pontili per il canottaggio oppure gli alaggi per le imbarcazioni, eventi che spesso hanno causato distacchi, danneggiamenti e/o perdite di queste infrastrutture a seguito delle ondate di piena, è facile pensare alle successive necessità di verifica e di modifica degli ancoraggi e dei sostegni a

riva oltre che delle sagome di quanto immerso per resistere meglio alla fluidodinamica, così come in molte altre strutture sportive presenti anche livello marino quali ad esempio i pontili galleggianti dei Circoli Velici. A questi aspetti caratteristici di una "sicurezza" propria degli spazi e degli ambienti si deve aggiungere anche la "sicurezza" nella gestione degli eventi e di quanti sono presenti e operano nell'impianto sportivo. Il d.lgs. n. 81 del 9 aprile 2008, noto anche come "Testo unico in materia di salute e sicurezza sul lavoro", regola le attività in materia di sicurezza, igiene e salute dei lavoratori. Il provvedimento si applica di fatto in tutti i settori produttivi e a tutti i rapporti contrattuali o di lavoro che esistono tra un Datore di lavoro e Lavoratore, potenziando la centralità della formazione e informazione dei lavoratori ritenendola essenziale per l'innalzamento del livello di tutela e prevenzione nei luoghi di lavoro Art.36 e 37. L'impianto Sportivo indipendentemente dalla sua specificità (es. calcio, pallacanestro, pallavolo, ecc.), dalla sua struttura gerarchica e organizzativa, nonché dalla sua dimensione, è soggetto all'applicazione del D.Lgs. 81/08. In conclusione, gli impianti sportivi sono chiamati a rispondere obbligatoriamente ad una serie molto articolata di norme, disposizioni e regolamenti, a loro volta soggetti a periodiche revisioni ed aggiornamenti, che comportano per il Gestore una attenzione continua e puntuale per

## Approfondimenti

garantire la piena rispondenza dell'impianto al variare dei diversi parametri che formano il quadro normativo. È un impegno costante che comporta una necessaria pianificazione delle risorse economiche e umane per garantire la piena funzionalità dell'impianto sportivo.

### **Nuove tendenze nello sport e negli impianti**

Aldilà della specifica rispondenza normativa degli impianti, un altro aspetto caratterizza l'utilizzo del patrimonio immobiliare sportivo ed è costituito dalle nuove tendenze riscontrate nella pratica sportiva. Una interessante ricerca effettuata dall'Università La Sapienza di Roma - Facoltà di Sociologia, su commissione del Dipartimento Sport di Roma Capitale nell'ambito di uno studio conoscitivo per lo sviluppo di un Piano Regolatore per lo Sport e l'impiantistica Sportiva, ha analizzato con interviste dirette un campione rappresentativo di cittadini. Il risultato ottenuto è un'analisi degli orientamenti e delle tendenze riscontrate in tema di sport, catalogati per le diverse fasce di età, per tipologia di sport e per numero di sport praticati. Seppure con il limite proprio di una ricerca a carattere territoriale, è interessante conoscere i alcuni dei dati riepilogativi che caratterizzano maggiormente l'attuale domanda di sport, inerenti le mode e il concetto di polisportività.

Non si vuole certamente pretendere, con la elaborazione di

tabelle, di indirizzare le future scelte gestionali degli impianti sportivi oggi presenti ma semplicemente acquisire informazioni sulle preferenze o mode degli sport più richiesti e praticati e su un dato interessante quale la percentuale di chi pratica più di uno sport. Per una corretta pianificazione e gestione degli impianti sportivi è basilare conoscere anche gli aspetti che costituiscono la variazione dinamica dell'utenza per poterla affrontare con un'adeguata offerta del servizio sportivo che si intende proporre.

### **Collaborazione SCAIS - UNASCI**

I colleghi sanno che SCAIS è un'associazione senza scopo di lucro, nata dalla passione per lo sport e dalla voglia di promuoverlo dei suoi soci fondatori. Sosteniamo i nostri associati con competenza e responsabilità, con team formati da professionisti del settore: ingegneri, architetti, avvocati, formatori, manager e gestori, per assicurare risposte complete a ogni tipo di esigenza dei nostri associati. Nel 2004 un importante riconoscimento premia le attività a carattere scientifico, tecnico e a vocazione sportiva, propagate e diffuse in anni di studi, ricerca e pratica nel settore: SCAIS diventa un'Associazione Benemerita del CONI, con delibera n. 67 della Giunta Esecutiva. La SCAIS opera su tutto il territorio nazionale e conta a oggi numerosi iscritti; attualmente è Presidente il sottoscritto ing. Da-

rio Bugli. La SCAIS, per rafforzarsi ulteriormente sul Territorio, ha stipulato per l'impiantistica sportiva diversi protocolli d'intesa. In collaborazione con Unitel, ad esempio, ha già realizzato convegni su tutto il territorio nazionale, con il contributo di relatori provenienti dal mondo accademico, dalle istituzioni (Autorità di Vigilanza, Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, Tribunali Amministrativi, Ministeri, Protezione Civile, etc.) e dalle Professioni. La SCAIS è in grado di proporre lo svolgimento di regolari corsi di formazione per "Coordinatori della sicurezza" e RSPP (riconosciuti ai sensi del d.lgs. 81/2008) con rilascio valido di attestazioni di frequenza e crediti formativi, grazie ad una apposita convenzione stipulata con INARSIND Roma (Sindacato Ingegneri e Architetti liberi professionisti della Provincia di Roma, ma comprensiva anche dei Colleghi della P.A.) soggetto abilitato ai sensi del d.lgs. 81/2008. La SCAIS inoltre promuove un ampio programma di seminari informativi e/o di formazione per i tecnici e i professionisti, con diversi Ordini degli Ingegneri e degli Architetti e Collegi professionali. La missione della SCAIS è di Offrire il più ampio e qualificato supporto tecnico all'ideazione e progettazione d'impianti sportivi. Promuovere ricerche e gruppi di studio nell'ambito dell'impiantistica sportiva.

Istituire corsi di formazione professionale, di alta formazione e di seminari nelle materie inerenti: la progettazione

## Approfondimenti

ne, gestione, amministrazione dell'impiantistica sportiva. Favorire e organizzare eventi, manifestazioni sportivo-culturali, per la promozione dell'impiantistica sportiva. Attivare iniziative sportive e culturali in collaborazione con altri enti, associazioni, enti locali, federazioni sportive, per la promozione dell'impiantistica sportiva efficace ed efficiente. Siamo convinti che il programma intrapreso rappresenti una ef-

ficace azione per definire un percorso consapevole di tutte le criticità che caratterizzano le diverse fasi del progetto, dalla nascita dell'idea alla gestione dell'impianto, una esigenza dunque dell'intero Sistema Sport e, in questo senso, la SCAIS vuole contribuire affinché i professionisti e gli operatori sportivi possano, in linea con i programmi del CONI e l'Istituto per il Credito Sportivo, assumere un ruolo di pro-

motori e coordinatori di conoscenze e di risorse di sistema. Con tale spirito, nell'ambito di un'amichevole collaborazione tra le due Associazioni Benemerite, la SCAIS offre a titolo gratuito alle Società affiliate all'UNASCI la propria completa disponibilità a supporto ed assistenza di ogni problematica connessa con l'impiantistica sportiva per agevolare il raggiungimento reciproco delle proprie finalità.

# LO SBLOCCA ITALIA LE RICADUTE SULLA PROFESSIONE DEL TECNICO DEGLI ENTI LOCALI

di Antonio Gnechi – Geometra, Unitel Brescia

Il decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 (Sblocca Italia) recante misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive ha importanti ricadute sulla professione del tecnico degli enti locali.

Il decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 contiene solo due articoli significativi che riguardano la materia in commento e titola «semplificazione ed altre misure edilizie» e sono gli articoli 17 e 25.

Il primo modifica in parte il d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e il solo l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 che disciplina i piani attuativi, mentre il secondo integra e modifica, in parte, alcuni aspetti del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio.

Con la legge di conversione 164 dell'11 novembre 2014, sono stati aggiunte, all'articolo 25, comma 1, tra le norme in materia di procedimento amministrativo, tre nuove disposizioni che modificano gli articoli 19, 21-*quinquies* e 21-*nonies*

della legge 7 agosto 1990, n. 241, che interferiscono con la SCIA in edilizia.

L'intendimento del legislatore, con questo provvedimento e molti altri emanati in questi ultimi anni, mira alla semplificazione della materia per incentivare anche la ripresa economica del Paese. Lo stesso legislatore ha cambiato, modificato e integrato il Testo Unico Edilizia (TUE) per perseguire gli obiettivi e le finalità che si era prefissato per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la semplificazione burocratica e la ripresa economica del Paese.

Con la legge di conversione si è cercato (purtroppo invano) di correggere o migliorare il testo del Decreto Legge emanato dal Presidente della Repubblica, senza grossi risultati, almeno per quanto riguarda la materia in commento.

Si è messo mano praticamente a quasi tutti gli articoli che erano stati oggetto di modifiche ed integrazioni del Testo Unico dell'Edilizia, approvato con d.P.R. n. 380 del 2001 con l'intento di migliorarne il testo e renderlo rispondente alle finalità e agli obiettivi che il Governo si era prefissato di per-

seguire.

Purtroppo, però, a ben vedere, i risultati sperati non sono stati raggiunti a parere di chi scrive e non solo.

Restano molte criticità e molti dubbi sulla reale e concreta applicazione delle norme corrette dal decreto legge, che non hanno risolto né sembrano andare nella giusta direzione per risolvere, in primo luogo, la semplificazione delle procedure ed in secondo luogo e, per certi aspetti più rilevanti per le finalità che si propone la legge n. 164/2014, l'incentivazione e la ripresa dell'attività edilizia per la crescita economica del Paese.

Di seguito si riportano le novità introdotte con il decreto in commento e le modifiche ed integrazioni introdotte dalla legge di conversione, con i rispettivi approfondimenti.

**Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.**

*Articolo 3 – Definizione degli interventi edilizi.*

Una prima modifica riguarda la definizione degli interventi di manutenzione straordinaria di



cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del d.P.R. 380/2001, mediante l'esecuzione di un insieme di lavori e di opere, fissando l'unica limitazione di non alterare la volumetria complessiva degli edifici.

È stato aggiunto però una nuova forma di manutenzione straordinaria simile a quella della LR 12/2005, con la differenza che tali trasformazioni possono variare il carico urbanistico, purché, anche in questo caso, non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e sempre che mantengano la destinazione d'uso originaria.

La legge di conversione non ha modificato il testo emanato con il decreto legge 133/2014.

#### *Articolo 3-bis – Interventi di conservazione.*

Con l'obiettivo di semplificare le procedure edilizie, ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare processi di sviluppo sostenibile, con particolare riguardo al patrimonio edilizio esistente, il legislatore ha voluto che lo strumento urbanistico generale individui gli edifici esistenti non più compatibili con la pianificazione urbanistica locale, prevedendo una forma di compensazione per la loro riqualificazione, in alternativa all'espropriazione, pur con la volontà di rispettare l'imparzialità e il buon andamento dell'azione amministrativa.

È sicuramente ipotizzabile l'individuazione delle singole fattispecie attraverso il Piano delle Regole del PGT, risultando, di fatto, già un'imposizione d'uf-

ficio al pari di tutti gli altri piani attuativi previsti dallo strumento urbanistico generale, con la sola differenza che la nuova norma prevede la riqualificazione delle aree in cui sono collocati tali edifici attraverso forme di compensazione, ma limitando l'azione dei proprietari degli edifici ai soli interventi conservativi, qualora non procedano alla loro riqualificazione attraverso un piano attuativo. In difetto di tale adempimento, per i proprietari dei fabbricati all'interno di questi ambiti, sarà possibile demolire e ricostruire gli stessi solo nel caso tali interventi siano giustificati da "obiettive ed impro-rogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario".

Quello che non sarà di facile applicazione sarà l'iniziativa privata volta ad attuare gli interventi di conservazione di questi edifici, in primo luogo perché alternativa all'espropriazione pur con le forme di compensazione che l'amministrazione comunale vorrà concordare con i proprietari, ed in secondo luogo perché la loro riqualificazione parte dall'obbligo di predisporre un piano attuativo con ciò che ne consegue.

In urbanistica ci sono già gli strumenti pianificatori di dettaglio per il recupero di questi edifici che vengono individuati, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, negli specifici ambiti di recupero degli strumenti urbanistici generali, nei quali, per ragioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esisten-

te, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

L'amministrazione comunale può individuare le aree e gli immobili di cui sopra per i quali il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinati alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo articolo 28 della stessa legge.

Questi piani attuativi sono già in grado di costituire gli strumenti che si propongono la conservazione e la riqualificazione di tali ambiti dovendo stabilire, al loro interno, previsioni subordinate alle diverse tipologie di intervento, sia conservativo che ricostruttivo, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, interventi diretti all'adeguamento delle urbanizzazioni, alla cessione delle aree o all'assoggettamento di uso pubblico, ovvero alla loro monetizzazione, il tutto mediante la sottoscrizione di una convenzione tra il comune e gli operatori.

Sempre la legge urbanistica nazionale prevede inoltre un altro strumento che persegue gli obiettivi dell'amministrazione di recuperare gli edifici degradati collocati in questi ambiti o aree ed è il piano particolareggiato previsto dall'articolo 13 della legge n. 1150 del 1942 che consente all'ente pubblico anche l'esproprio.

## Speciale

Se coniughiamo, quindi, le due norme sopra citate emerge chiaramente che non era necessaria la nuova disposizione che, ad avviso di chi scrive, non produrrà grandi effetti.

Con la legge di conversione l'articolo 3-bis ha subito una modifica che riguarda una precisazione sulle forme di compensazione che l'Amministrazione comunale riconosce ai proprietari degli edifici da riqualificare, stabilendo una doppia limitazione e cioè che devono risultare "incidenti sull'area interessata e senza aumento di superficie coperta".

Questa ulteriore modificazione peggiora maggiormente la nuova norma introdotta con il DL 133/2014, ponendo l'interrogativo di quali forme di compensazione si tratti, escludendo quella volumetrica o di SIp.

### Articolo 6 – Attività edilizia libera.

Una seconda modifica del decreto legge n. 133 del 2014 riguarda l'attività edilizia libera normata dall'articolo 6 del TUE.

In particolare sono stati rivisti e corretti i seguenti commi:

- comma 2, lett. a) – interventi di manutenzione straordinaria: è stata rimossa la limitazione che riguardava l'aumento delle unità immobiliari e l'incremento dei parametri urbanistici,
- comma 2, lett. e-bis) – le modifiche interne dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa: è stata fissata la limitazione di non toccare le parti strutturali dell'edificio,
- comma 4: è stato sostitui-

to interamente stabilendo una diversa procedura di assenso che prevede la trasmissione allo SUE, da parte dell'interessato, di una comunicazione di inizio lavori, asseverata da un tecnico abilitato circa la conformità alla pianificazione edilizia/urbanistica locale, oltre ad attestare che l'intervento non incide sulle parti strutturali dell'edificio. Nella comunicazione dell'interessato, che contiene l'asseverazione del tecnico, devono essere indicati i dati identificativi dell'impresa alla quale sono affidati i lavori. Ci sono da notare, al riguardo, due aspetti:

1) la conformità fa riferimento agli strumenti urbanistici approvati e ai Regolamenti edilizi vigenti e non, quindi a quelli adottati. Questo significa che non si applica la legge 1902 del 1952 sulla salvaguardia che, invece, rimane applicabile nei procedimenti per il rilascio dei permessi di costruire,

2) la comunicazione è unica ed è inviata dall'interessato (avente titolo) al comune indicando la data dell'inizio lavori, il nominativo dell'impresa alla quale è stata affidata l'esecuzione delle opere con i suoi dati identificativi, e l'asseverazione del tecnico abilitato circa la conformità edilizia-urbanistica degli interventi.

- comma 5: anche questo comma è stato interamente sostituito e vuole che la semplice comunicazione di inizio lavori per gli interventi di cui al comma 2 (quindi dalla lettera a) alla lettera e-bis)), sia valida anche ai fini catastali. Inoltre lo SUE dovrebbe trasmettere la stes-

sa comunicazione all'Agenzia delle Entrate per quanto di sua competenza. Sembra improbabile che la comunicazione di cui trattasi possa essere valida anche ai fini dell'accatastamento. È auspicabile che questa norma sia ulteriormente modificata, in fase di approvazione del decreto legge.

- comma 6: prevede alcuni adempimenti a carico delle regioni a statuto ordinario. Sono state soppresse le lettere b) e c), sostituendo le stesse con la sola lettera b), attribuendo alle regioni il compito di disciplinare le modalità per l'effettuazione dei controlli,

- comma 7: è stato modificato nella parte che prevedeva la mancata trasmissione della relazione tecnica prescritta dalla precedente formulazione, facendo ora riferimento alla mancata comunicazione di inizio lavori di cui sopra.

La legge di conversione del decreto legge ha apportato tre modifiche a questo articolo che disciplina l'attività edilizia libera.

È stato integrato il comma 1, lettera a) che riguarda gli interventi di manutenzione ordinaria, facendo riferimento alla definizione stabilita dal precedente articolo 3, comma 1, lettera a), ed aggiungendo tra questi, anche "gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza nominale utile inferiore a 12 Kw". Per gli interventi individuati alle lettere a) ed e-bis) e cioè, rispettivamente, di manutenzione straordinaria e modifiche interne dei fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, è sta-

to aggiunto, oltre all'obbligo di trasmettere allo SUE la comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato di conformità agli strumenti urbanistici e al Regolamento edilizio, anche la compatibilità con la normativa sismica ed energetica, fermo restando di non interferire con le parti strutturali dell'edificio, e di indicare i dati identificati dell'impresa.

Al comma 5 è stata aggiunta un'integrazione alla facoltà della presentazione della comunicazione prevista per gli interventi individuati al comma 2, ponendo a carico dell'interessato anche l'obbligo di comunicare la fine dei lavori.

*Articolo 10. Interventi subordinati al permesso di costruire.*

Il decreto legge del settembre 2014 ha apportato una modifica alla definizione degli interventi della ristrutturazione edilizia di cui alla lettera c), primo comma, di questo articolo, includendo in questa tipologia di intervento la possibilità di modificare la volumetria complessiva degli edifici e i prospetti.

In sostanza si può sostenere che:

- la modifica dei prospetti determina una ristrutturazione edilizia e, come tale, soggetta al rilascio del permesso di costruire e, conseguentemente, al pagamento del contributo di costruzione,
- la modifica della volumetria complessiva potrà comportare ugualmente l'aumento delle unità immobiliari e delle superfici purché all'interno della volumetria complessiva,
- la possibilità di modificare la

volumetria complessiva degli edifici, potrà comportare, di conseguenza, anche la modifica della sagoma e del sedime in quanto una diversa distribuzione della cubatura dei fabbricati potrebbe comportare anche una diversa occupazione del suolo nel caso in cui si preveda alla demolizione e ricostruzione degli stessi.

Saranno poi le regioni a legiferare sulla definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia che, però, in questo caso avrà la legittimazione della normativa statale a sostegno di quanto sopra affermato.

La legge di conversione nulla ha cambiato in ordine alla nuova parte di definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia subordinati al rilascio del permesso di costruire che, pur allargando, da un lato, le maglie di questi interventi, lo ha ristretto dall'altro sottoponendo a questo titolo abilitativo un elevato numero di modifiche dei prospetti di facciata che i comuni sottoporranno al pagamento del contributo di costruzione in virtù di quanto dispone l'articolo 16 del dPR 380/01 in base al quale "il rilascio del permesso di costruzione comporta la corrispondenza di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ....".

Alla stessa stregua la legge regionale n. 12 del 2005 che stabilisce, con l'articolo 43, che gli interventi di nuova costruzione (compreso gli ampliamenti/sopralzi), di ristrutturazioni urbanistiche e di ristrutturazioni edilizie sono onerosi.

*Articolo 14 – permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.*

L'introduzione del comma 1-bis aggiunge una nuova ipotesi di permesso di costruire in deroga che riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse (e non in via di dismissione) per i quali è possibile cambiare la destinazione d'uso che, però, deve essere «autorizzata» dal consiglio comunale.

C'è da precisare che tale ipotesi non dovrebbe riguardare solo le aree «produttive» poiché la norma cita la parola "anche", sempre che sussista l'interesse pubblico di tali interventi riconosciuto da parte del consiglio comunale al quale è demandata la competenza di concedere tale deroga.

Questa previsione rischia di rallentare le operazioni e le finalità volute dalla stessa norma, ma soprattutto di limitare l'utilizzazione di tale deroga che interessa anche altri aspetti che vengono approfonditi nel proseguo del commento.

Le modifiche introdotte con la legge di conversione sono le seguenti.

Il permesso di costruire in deroga non è più ammesso per gli interventi di ristrutturazione urbanistica. Tale titolo abilitativo rimane solo per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Il comma 1-bis, introdotto dal d.l. 133/2014, pone, per il rilascio del permesso di costruire in deroga, una limitazione e cioè che "il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superfi-

## Speciale

cie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamento commerciale, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del d.l. 201/2011, convertito dalla legge 214 del 2011 e s.m.i.”.

Questa nuova modificazione impone una limitazione e consente una liberalizzazione. La prima consiste nel vincolo della superficie coperta all'interno degli edifici sottoposti a ristrutturazione nel caso si modifichi la destinazione d'uso degli immobili, mentre la seconda ammette, a fronte della norma sopra richiamata, l'apertura di nuovi esercizi commerciali senza contingentamento, limiti o altri vincoli di qualsiasi natura.

*Articolo 15 – Efficacia e decadenza del permesso di costruire.* L'eliminazione della parola “esclusivamente” dal comma 2, vuole significare che la proroga di validità del permesso può essere accordata, con provvedimento motivato del responsabile del provvedimento, in maniera meno rigida rispetto al passato, sempre in relazione alla mole dell'opera o alle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, nel caso di costruzioni eseguite da privati, da richiedere prima della data di scadenza dei termini di inizio e di ultimazione lavori.

La proroga di cui sopra, che interessa sia l'inizio che l'ultimazione dei lavori, è accordata (quindi assentita con provvedimento espresso), sia nei casi sopra esposti sia qualo-

ra i lavori non possono essere iniziati o conclusi per motivi ostativi intervenuti per iniziativa dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rilevatesi infondate.

Anche questo articolo è stato sottoposto a modifiche, con la legge di conversione.

È stato sostituito interamente il comma 2, riformulando i termini di efficacia temporali del permesso di costruire e l'eventuale possibilità di proroga.

Vengono in sostanza comparati i termini per l'inizio dei lavori (1 anno) e per l'ultimazione dei lavori (3 anni), decorsi i quali il permesso di costruire decade di diritto, ma limitatamente alla parte non eseguita. Questo significa però che, se non vengono iniziati i lavori, entro un anno dalla data del rilascio del permesso, lo stesso decade automaticamente, mentre se scade il termine dei tre anni, il permesso non è più efficace per la parte non ultimata.

La norma ammette che l'interessato possa richiedere, prima che scadano i termini per l'inizio e per la fine dei lavori, la proroga del permesso.

La proroga però può essere concessa, con provvedimento motivato dal responsabile del servizio o del dirigente, per limitati casi che, come nella vecchia versione della norma, sono legati a fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del titolare del permesso (non certo la mancanza di risorse economiche) e solo in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle particolari caratteristiche costruttive o rela-

tiva difficoltà esecutive intervenute dopo l'inizio dei lavori.

La proroga può essere accordata pure per opere pubbliche da finanziare in più riprese, sempreché sussistano le suddette fattispecie di condizioni. Restano in vigore, comunque, le altre due disposizioni che riguardano il rilascio del permesso di costruire contenute nell'articolo 30, comma 3, della legge n. 98 del 2013, in base al quale: “salva diversa disposizione regionale, i termini di inizio lavori e di ultimazione lavori sono prorogati di due anni per i titoli rilasciati o formalizzati prima del 21 agosto 2012.

*Articolo 16 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire*

L'obbligo di corrispondere il contributo di costruzione, commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, riguarda gli interventi subordinati al permesso di costruire di cui all'articolo 10 del d.P.R. 380/2001 (quindi nuove costruzioni, ristrutturazioni urbanistiche e ristrutturazioni edilizie che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ecc.), mentre per gli interventi di trasformazione urbana complessi che sono previsti al successivo comma 2-bis il contributo di costruzione è limitato alla sola quota del costo di costruzione.

Comma 2-bis): dopo il primo periodo che prevede l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione previste dagli strumenti attuativi (o atti equi-

valenti, quali piani di recupero, programmi integrati di intervento, etc.), di importo inferiore alla soglia comunitaria (€ 5.186.000 – art. 28, comma 1, lett. c), d.lgs. n. 163/2006), per i quali non si applica il decreto sui contratti pubblici, è stato inserito un secondo periodo che dispone l'onerosità degli ambiti di trasformazione urbana complessi.

Per questi ambiti, che saranno verosimilmente individuati dal PGT, al pari di tutti gli altri piani attuativi, è comunque prevista l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione degli stessi ambiti, l'esclusione da gare a valenza pubblica per importi inferiore all'importo della somma comunitaria, ed il contributo di costruzione dovuto per il rilascio dei permessi di costruire degli interventi di trasformazione urbana complessi limitato al solo il costo di costruzione. Gli ambiti di trasformazione urbana complessi sono quelli definiti dal decreto ambientale (allegato IV, parte II, numeri 7 e 8, d.lgs. n. 152/2006).

La riduzione del contributo limitata alla sola quota del costo di costruzione, è motivata dalla finalità di incentivare il recupero e riuso degli immobili esistenti in questi ambiti dismessi.

Anche il secondo periodo del comma 2-bis dispone la predisposizione di un piano attuativo per gli interventi di trasformazione urbana complessi che, ovviamente, formeranno ambiti o zone particolari da individuare all'interno del Piano

delle regole dei PGT, da convenzionare con l'amministrazione comunale.

In questi casi le opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese degli operatori di tali "ambiti", devono essere quantificate secondo i "parametri" definiti dalle tabelle comunali e restano di proprietà privata.

L'operatore di questi ambiti di trasformazione deve assicurare, in ogni loro fase operativa, le modalità atte a garantire la corretta esecuzione delle OO.UU., le infrastrutture previste, l'insediabilità degli interventi, la sostenibilità economica finanziaria, le finalità generali delle opere eseguite e i loro usi.

Anche in questo caso lo strumento urbanistico generale individuerà le aree o gli ambiti di trasformazione urbana complessi, subordinandoli a piani attuativi, mediante un'imposizione d'ufficio al pari di tutti gli altri piani attuativi, subordinandoli al convenzionamento, con la differenza che si pagherà il solo costo di costruzione e non gli oneri di urbanizzazione per gli interventi previsti al loro interno.

Questi particolari strumenti attuativi risulteranno, a tutti gli effetti, dei piani urbanistici di dettaglio, con tutti gli obblighi convenzionali a cui sottostare, quali, la cessione di aree o il loro assoggettamento all'uso pubblico, la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione (risultando private alla conclusione degli interventi, anziché cedute al comune), tempi, obiettivi, contenuti, contributo della sola quota del

costo di costruzione, garanzie e spese.

Nella norma non si fa cenno all'esonero dell'eventuale monetizzazione per la mancata cessione delle aree di uso pubblico il che fa supporre, al pari dei piani attuativi generici, si debbano recuperare gli "standard", ovvero pagare al comune la monetizzazione nel caso di mancata cessione della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

Due cose però da precisare:

- la definizione di interventi di trasformazione urbana complessi è rimandata al d.lgs. n. 152 del 2006 ed in particolare a quei progetti che sono assoggettati a VIA. L'allegato IV richiama i progetti dell'Allegato III, elenco B, n. 7 e 8 che riguardano, rispettivamente, i progetti di sviluppo di zone industriali o produttive e i progetti di sviluppo di aree urbane, di grandi estensioni. È il caso di ricordare come il secondo periodo del comma 2-bis precisi che gli interventi riguardano la trasformazione urbana e ciò fa ritenere che siano da escludere quelli a carattere industriale o produttivo.

- I lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione, il cui importo è inferiore alla soglia comunitaria (euro 5.168.000 – art. 28, d.lgs. n. 163/2006), non sono da assoggettare alle norme del decreto dei contratti sopra citato ed i soggetti che assumono in via diretta l'esecuzione dette opere possono beneficiare dell'esonero del costo di costruzione per il rilascio dei permessi di co-

## Speciale

struire per gli interventi previsti dai piani. Come si evince dallo stesso articolo l'amministrazione comunale che provvederà ad espletare il procedimento di approvazione dello strumento attuativo e a rilasciare i permessi di costruire "convenzionati", chiederà all'interessato l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate le opere e lo schema del relativo contratto di appalto.

In buona sostanza l'innovazione normativa "tocca" marginalmente le piccole realtà locali, limitando tale previsione alle aree degradate urbane attorno alle città.

Comma 4 d-bis): pone a carico delle amministrazioni comunali di differenziare l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tra gli interventi finalizzati a incentivare il recupero delle zone o ambiti di maggior densità urbana da quelli di normale "ristrutturazione edilizia" eseguiti sul resto del territorio e da quelli previsti per le nuove costruzioni.

Comma 5: si tratta di una semplice precisazione che prevede la definizione delle tabelle parametriche da parte delle amministrazioni comunali (con deliberazione del consiglio comunale) in caso di inerzia della regione, facendo riferimento ai criteri stabiliti dal comma 4, modificato come sopra detto.

Comma 10: sempre per incentivare gli interventi di recupero edilizio del patrimonio edilizio esistente, la norma prevede che i comuni ai quali vanno

i soldi per tali interventi, quali risorse finanziarie esigibili tra quelle scarse disponibili, deliberino che il costo di costruzione relativo agli interventi di ristrutturazione edilizia (ai sensi del modificato art. 3, comma 1, lett. d), del TUE), sia inferiore al valore determinato per le nuove costruzioni.

Già l'articolo 48, comma 6, della legge regionale n. 12 del 2005 prevede che tale costo non sia superiore al valore determinato per le nuove costruzioni ed ora la nuova formulazione dell'articolo 16, comma 10, secondo periodo, stabilisce la stessa cosa.

Va da sé che tali interventi, diversi da quelli che prevedono il recupero del patrimonio edilizio esistente da eseguire nelle zone più degradate e per i quali il contributo di costruzione risulterà agevolato, in parte, non lo sarà per quelli di manutenzione straordinaria di cui si dirà a proposito del successivo articolo 17, comma 4, d.P.R. 380/2001.

Sono diverse le modifiche ed integrazioni appartate al presente articolo dalla legge di conversione che di seguito si riportano.

Sono stati soppressi i due numeri che facevano riferimento agli interventi di trasformazione urbana complessi e al relativo contributo di costruzione limitato all'incidenza del solo costo di costruzione.

È stata prevista una nuova e diversa formulazione per l'applicazione del contributo, demandata alle regioni dal quarto comma, ovvero:

- differenziare gli oneri di urba-

nizzazione tra gli interventi da realizzare nelle aree a maggior densità del costruito (da intendere gli ex interventi di trasformazione urbana complessi) da quelli di semplice ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lettera d), del TUE) e da quelli di nuova costruzione,

- stabilire o valutare il maggior valore generato dagli interventi realizzati nelle aree o sugli immobili che determinano variante urbanistica, oppure quelli realizzati in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Questa valutazione deve essere calcolata dall'amministrazione comunale e dovrà essere suddivisa in misura non inferiore al 50% tra il comune ed il privato proponente gli interventi. Il 50 % di competenza privata deve però essere ceduta al comune sotto forma di contributo straordinario. Queste somme sembrano, a tutti gli effetti, una forma di monetizzazione per i benefici goduti dal privato per queste tipologie di intervento, a favore del comune per finalità pubbliche. Con l'inserimento del nuovo comma 4-bis, e cioè la valutazione del maggior valore del "fabbricato" a seguito di variante urbanistica o intervento in deroga o con cambio di destinazione d'uso, sono fatte salve le diverse disposizioni della legislazione regionali o quelle degli strumenti urbanistici generali locali.

L'ultima modifica del presente articolo riguarda il comma 5, secondo il quale, in assenza di provvedimenti regionali in ordine alla definizione delle tariffe degli oneri di urbanizzazio-

ne, provvede il comune secondo i parametri del precedente comma 4-bis e cioè a seconda che si tratti di normale ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione edilizia su immobili posti in aree a maggior densità del costruito, da quelli di nuova costruzione, differenziati tra loro.

*Articolo 17 – Riduzione o esonero del contributo di costruzione.*

Un'assurdità introdotta dal decreto legge 133/2014 in commento è rappresentata dal nuovo testo del comma 4, là dove, tra gli interventi non soggetti al contributo di costruzione o alle limitazioni dello stesso, si fa riferimento agli interventi "da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lett. a), DPR 380/01, il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione".

Al riguardo sono doverose alcune riflessioni:

1) la prima riguarda un aspetto generale e cioè se da un lato la riforma parziale del TUE, che vuole da un lato la semplificazione della materia edilizia e agevolare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nelle sue varie forme, dall'altro si penalizza la stessa materia subordinando ad un balzello economico i più elementari interventi di manutenzione e conservazione dello stesso tessuto urbano,  
 2) fino ad oggi infatti, sebbene con qualche distinguo tra la

normativa statale e quella regionale, si era determinata una situazione in base alla quale tutti gli interventi edilizi minori erano esclusi dal pagamento del contributo di costruzione. Si parla, ovviamente, degli interventi di manutenzione straordinaria (scontata la gratuità di quelli di manutenzione ordinaria) e di restauro e risanamento conservativo, a meno che si trattasse di interventi con previsione di mutamenti di destinazione d'uso, per i quali s'imponesse, sia per previsione legislativa regionale o per giurisprudenza prevalente e consolidata, il pagamento del maggior importo dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella precedente, calcolata al momento dell'intervenuta variazione.

Ora, invece, con l'integrazione del comma 4 dell'art. 17, si impone a coloro che eseguono interventi di manutenzione straordinaria di pagare la quota di contributo afferente i soli oneri di urbanizzazione.

3) La norma in commento, infatti, là dove dopo le parole "per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato" è stato aggiunto "nonché per gli interventi di cui all'art. 6, comma 2, lettera a)", impone, di fatto, l'obbligo di corrispondere il contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Ricordo, a questo proposito, come il citato articolo 6, comma 2, lett. a), d.P.R. 380/2001, già in precedenza commentato sottopone alla previa comunicazione di inizio lavori (an-

che telematica) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), comprendendo anche quelli che prevedono "l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino la parti strutturali dell'edificio".

4) È ovvio che, con il richiamo all'art. 3, comma 1, lett. b), del TUE, la nuova norma intende prevedere non solo il versamento degli oneri di urbanizzazione (primari e secondari) per questi interventi, ma anche per "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienici sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici".

Questo significa, in conclusione, che tutti gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a contributo e che, se pur limitati alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, da una parte le innovazioni volute dal legislatore nazionale volevano agevolare e incrementare gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente (quali la ristrutturazione edilizia nelle sue varie forme), dall'altra si colpiscono gli interventi edilizi minori che sono la stragrande maggioranza delle iniziative private tese a recuperare il tessuto urbano esistente, con il minimo delle spese, senza aggravio dei procedimenti.

5) A proposito del parziale contributo dovuto, c'è da precisare che gli oneri di urbaniz-

## Speciale

zazione dovuti, salvo l'eventuale rimozione dell'assurda norma introdotta nel decreto, sarà calcolata come per gli interventi di ristrutturazione edilizia, vale a dire:

- calcolando la volumetria o la superficie virtuale e applicando le tariffe comunali per gli interventi di recupero edilizi,
- chiedendo allo SUE che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria o alla superficie reale interessate dall'intervento.

Se non verrà eliminata questa ingiusta e controproducente norma dal testo della legge di conversione, sarà opportuno valutare quale delle due opzioni sopra esposte adottare, verificando quale sia la più conveniente, facendo un calcolo approssimativo, prima di presentare la DIA O LA SCIA.

6) A poco serve per certi versi semplificare (se così si vuole dire) le procedure tecnico amministrative per agevolare tali interventi, se poi si penalizzano gli stessi facendo pagare loro un balzello che non sarà sicuramente indolore per i cittadini.

7) Questa "innovazione", se così si può definire (anche se sarebbe meglio chiamarla "castroneria") non viene incontro alle esigenze dei cittadini italiani, tenuto conto che le regioni a statuto ordinario non potranno esimersi, al momento di recepire le disposizioni statali, dal discostarsi da tale imposizione, in capo allo Stato.

8) Si precisa inoltre, per completezza di informazioni, che saranno soggette alla sola

quota di contributo anche gli interventi comportanti il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, nonché quelli che prevedono variazioni delle singole unità immobiliari o incremento del carico urbanistico.

9) Un'annotazione importante da fare, però, riguarda le competenze dello Stato e delle regioni, in quanto queste ultime esercitano la podestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico. Secondo lo stesso articolo 2, comma 2, del TUE, pur se modificato ed integrato dalle norme contenute nel d.l. n. 113 del 2014, "le disposizioni, anche di dettaglio, del d.P.R. 380/2001, attuative dei principi di riordino in esso contenuti, operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi"

Inoltre, sempre ai sensi del successivo comma 5, "in nessun caso le norme del presente testo unico 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".

Secondo poi un altro principio generale in base al quale, qualora tra la norma statale e quella regionale, in ambito di materia concorrente, non vi sia conflitto tra le due diver-

se disposizioni, è legittimo applicare la norma regionale fino all'adeguamento di quest'ultima con quella nazionale.

Essendo quindi materia concorrente tra Stato e regioni ed in base al fondamentale principio di cedevolezza della norma statale nei confronti di quella regionale in vigore, è ragionevole sostenere, ad avviso di chi scrive, che in regione Lombardia si debbano ancora osservare le norme della legge regionale n. 12 del 2005 e successive modificazioni.

In base alle norme attualmente in vigore ed in considerazione delle ragioni sopra esposte, è sostenibile l'ipotesi della gratuità degli interventi edilizi minori, compreso quelli di manutenzione straordinaria, in conformità a quanto stabilisce l'articolo 43 della legge regionale n. 12/2005 che prescrive il pagamento del contributo per gli interventi di nuova costruzione (compreso gli ampliamenti e sopralzi), di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.

Quello che risulta maggiormente assurdo nel testo licenziato in sede di emanazione del d.l. 133/2014 era certamente l'onerosità a cui erano sottoposti gli interventi di manutenzione straordinaria.

La modifica introdotta all'articolo 17 dal decreto legge risultava già da subito assurda e controproducente per i motivi sopra esposti, ma si sperava che la legge di conversione rimuovesse l'onerosità di questi interventi, anche se limitati alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione.



Il legislatore, pur accorgendosi di aver assunto una decisione sbagliata rispetto agli obiettivi e alle finalità che si proponeva con la parte del decreto che interessa la materia edilizia, non ha voluto ammettere pienamente il proprio errore, ma ha cercato di alleviare la norma introducendo due limitazioni all'applicazione della stessa.

La riduzione del contributo di costruzione prevista, oltre che per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, commisurato all'incidenza dei soli OO.UU., ora sono limitati agli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 1, lettera a) del d.P.R. 380/2001 (quindi anche a quelli definiti dal precedente art. 3, comma 1, lettera b), stesso TUE), qualora questi interventi comportino aumento del carico urbanistico e purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

Il legislatore nazionale non ha voluto ammettere l'enorme sbaglio in cui è incorso con l'introduzione del balzello economico a carico dei cittadini per la stragrande maggioranza degli interventi manutentivi, precedentemente gratuiti, ad opera del d.l. 133, così da voler, solo in parte, correggere l'errore cercando un rimedio a metà strada tra la gratuità e l'onerosità di questi interventi. L'aver ribadito l'onerosità degli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lettera a), comprensivi anche di quelli definiti con l'art. 3, comma 1, lettera a), comporta l'applicazione

del contributo, anche se limitato ai soli oneri di urbanizzazione, quando si determinino, contemporaneamente, le seguenti due condizioni:

1. gli interventi edilizi comportino un aumento del carico urbanistico il che fa presumere, quando meno, un mutamento della destinazione d'uso, quale ad esempio da abitazione ad ufficio, da abitazione ad attività commerciale, etc. A questo proposito, però, si dovrà tenere conto di quanto è stato disciplinato dal nuovo art. 23-bis sul mutamento d'uso urbanisticamente rilevante e cioè che si passi da una all'altra delle diverse categorie funzionali elencate dal citato articolo,

2. gli stessi interventi determinino, al contempo, un aumento della superficie calpestabile il che fa presumere che le opere ed i lavori interessino superfici all'interno degli immobili sottoposti a recupero edilizio precedentemente non utilizzate dalle funzioni originarie, ma che vengono destinate alle nuove funzioni, desumibili dalle proposte progettuali.

Quindi, a quanto pare di capire, nel caso in cui vengano eseguiti interventi di manutenzione straordinaria in un alloggio che viene, nello stesso tempo, trasformato in ufficio, occupando degli spazi maggiori rispetto a quelli utilizzati dall'abitazione preesistente, si devono pagare gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria).

Alla stessa stregua qualora nell'ambito degli interventi di straordinaria manutenzione

sia previsto il frazionamento di unità immobiliari che comportino la realizzazione di più appartamenti con un indubbio aumento delle persone occupate (maggiore carico urbanistico) e sempre che da questa trasformazione ne derivi un aumento della superficie calpestabile, rispetto alla precedente situazione (originaria).

La modifica introdotta con la legge di conversione non cambia l'opinione e la valutazione negativa sulla norma in parola, anche se più limitativa di casi sui quali si dovrà applicare il contributo di costruzioni per questi interventi edilizi.

In primo luogo perché non in linea con gli obiettivi e le finalità della legge, come già osservato in precedenza.

In secondo luogo perché le nuove modificazioni lasciano aperte delle interpretazioni che saranno, in prima battuta, lasciate alla discrezionalità dei comuni i quali, dovendo applicare la norma, saranno tenuti a far corrispondere gli oneri di urbanizzazione (pur se ridotti perché qualificabili come recuperi edilizi), qualora comportino aumento del carico urbanistico e contestuale aumento della superficie calpestabile.

A far pendere la bilancia a favore della prima condizione non aiuta la nuova definizione della manutenzione straordinaria contenuta nell'art. 3, comma 1, lettera b), del DPR 380/01, nella parte in cui, tra questi interventi sono ricompresi anche quelli "consistenti nel frazionamento o accorpamento di unità immobiliari .... anche se comportanti la varia-

## Speciale

zione delle superfici delle singoli unità immobiliari, nonché del carico urbanistico ... e si mantenga l'originaria destinazione d'uso".

In base appunto all'articolo 17, comma 4, non ci sono obblighi per i comuni, come per gli interventi di ristrutturazione edilizia degli immobili dismessi o in via di dismissione, di definire i criteri e le modalità applicative per la relativa riduzione, per cui saranno i responsabili dello SUE a dover stabilire l'onerosità degli interventi di manutenzione straordinaria riconducibili a questa fattispecie, con la conseguenza che potranno verificarsi contestazioni tra gli utenti e lo SUE sulla corretta applicazione della norma.

L'altra modifica dell'articolo 17 riguarda il comma 4-bis concernente gli interventi di ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, adeguandolo a quanto precedentemente stabilito a proposito del costo di costruzione da far corrispondere per gli interventi eseguiti su immobili ricadenti nelle aree a maggior densità del costruito (art. 16, comma 4, lettera d-ter)), ma non comportanti i casi di varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso degli immobili.

*Articolo 20 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.*

L'unica modifica riguarda il comma 7, circa i termini per la definizione del procedimento di rilascio del permesso di co-

struire per i comuni con più di 100.000 abitanti. Ora la nuova norma non prevede più il numero degli abitanti, ma la particolarità dei progetti presentati che devono essere "complessi" e che devono essere dichiarati tali da una risoluzione del RUP.

È evidente che dovrà proprio il RUP motivare tale circostanza che potrà riferirsi non a tutti i progetti presentati, ma solo a quelli di particolari caratteristiche tecnico-costruttive da eseguire, ovvero che riguardino sempre particolari condizioni di interesse pubblico o generale.

All'articolo 17, comma 2, del decreto, così come modificato dalla legge di conversione, è stato inserito il comma 2-ter, che introduce una norma transitoria al procedimento di rilascio del permesso di costruire disciplinato dall'articolo 20 del TUE.

È stata inserita una disposizione in base alla quale il raddoppio dei termini nei soli casi di progetti particolarmente complessi, non si applica per i comuni obbligati all'esercizio in forma associata alla gestione urbanistica ed edilizia, prima che sia decorso 1 anno dal 12 novembre 2014.

*Articolo 22 – Interventi subordinati a DIA*

Il nuovo provvedimento ha modificato il capo iii del titolo ii, parte I, del d.P.R. n. 380/2001, sostituendo il titolo "DIA" con "SCIA e DIA".

All'interno poi dell'articolo 22 tutti i riferimenti alla DIA sono stati sostituiti con la SCIA.

Dopo il comma 2 è stato inserito il comma 2-bis in base al quale si può presentare una SCIA anche per una diversa tipologia di varianti al permesso di costruire e in particolare quelle che non configurano una variazione essenziale, mediante attestazione di un tecnico abilitato e sempre che siano conformi alla disciplina edilizia urbanistica locale, nonché siano acquisiti, dove sia richiesto dalla normativa di settore, ogni atto di assenso da parte degli enti preposti alla tutela dei vincoli.

Questa fattispecie di variante, a mio giudizio, si scontra con le limitazioni imposte dal precedente comma 2, in quanto la Scia ammette le varianti ai permessi di costruire "che non incidono sui parametri urbanistici e sulla volumetria, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia".

Le condizioni che limitano l'applicazione della SCIA a varianti che prevedono l'incidenza sui parametri urbanistici, vale a dire l'alterazione della volumetria, della Slp, delle altezze, delle distanze minime o mutamenti di destinazione d'uso che determinino carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale, sono le stesse che possono determinare le variazioni essenziali che costituiscono, a loro volta, una limitazione all'applicazione della SCIA prevista dal comma 2-bis).

Non sembra rilevante il fatto che le modifiche apportate alle opere oggetto di permesso di costruire rilasciati, pur non co-

stituenti variazioni essenziali, siano conformi alla previsioni e prescrizioni edilizie-urbanistiche locali, qualora incidano sui parametri urbanistici e sulla volumetria, ecc., per essere ammesse all'applicazione della Scia, senza neppure incorrere in alcuna violazione edilizia.

Sembrerebbe, di fatto, una sanatoria edilizia, codificata dalla norma, senza neppure l'applicazione di sanzioni amministrative, né tantomeno penali come nel caso delle variazioni essenziali.

Non v'è neppure un accenno, come nei casi previsti per il comma 2-bis, della loro presentazione prima della dichiarazione di ultimazione lavori.

È rimasta, invece, la possibilità prevista dal comma 3, di realizzare gli interventi di cui sopra, in alternativa al permesso di costruire, mediante Dia, anziché la Scia, pur rimanendo fermo l'obbligo di acquisizione preventiva di ogni atto di assenso, comunque denominato, nel caso di interventi sottoposti a vincoli e a tutela.

La legge di conversione non ha apportato modificazioni al testo originario introdotto con il decreto legge n. 133 del 2014.

#### Art. 23 – Disciplina della DIA

Dopo l'articolo 23-bis è stato aggiunto l'articolo 23-ter sul mutamento d'uso urbanisticamente rilevante.

La legge di conversione non ha apportato modificazioni al testo originario introdotto con il decreto legge n. 133 del 2014.

#### Articolo 23-ter: mutamento d'uso urbanisticamente rilevante.

L'articolo introdotto con il decreto legge 133/2014 ha codificato una distinzione tra le diverse categorie funzionali che precedentemente erano state desunte dall'applicazione del DM 1444 del 1968 per la formazione degli strumenti urbanistici, demandando alle leggi regionali una diversa previsione delle stesse.

Nell'articolo si ribadisce la delega alle regioni di disciplinare il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante per ogni forma di utilizzo degli immobili, o delle singole unità immobiliari diverse da quelle originarie, ancorché non accompagnata da opere edilizie.

L'articolo distingue le diverse categorie funzionali in quattro gruppi tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale e turistico-ricettiva
- b) produttiva e direzionale
- c) commerciale
- d) rurale

che però non sembrano perfettamente in sintonia con la consolidata distinzione che i comuni hanno fatto sinora all'interno dei PRG ed ora i PGT ed in particolare:

- destinazioni residenziali
- destinazioni turistico-ricettive
- destinazioni commerciali e direzionali
- destinazioni produttive (artigianali, industriali e agricole)
- destinazioni pubbliche in generale

Indipendentemente da queste ultime che assolvono delle funzioni particolari all'inter-

no degli strumenti urbanistici, le altre sono state previste, all'interno dei PRG e dei PGT, distinguendo quelle a destinazione prevalente, da quelle compatibili e quelle complementari.

Pare poco sostenibile che la funzione turistico-ricettiva possa sussistere con quella residenziale, se non in maniera compatibile e limitata, così come quella produttiva con la direzionale perché quest'ultima si può considerare compatibile e complementare sia con le destinazioni residenziali che con quelle commerciali.

Saranno comunque le regioni a legiferare in merito e starem, quindi, a vedere come verranno distinte le categorie funzionali proposte con l'articolo 23-ter del decreto, così come le previsioni che costituiranno i mutamenti rilevanti della destinazione d'uso degli immobili, ancorché non accompagnati da opere edilizie.

Con la legge di conversione n. 164 del 2014 è stata modificata in modo limitata la formulazione contenuta nell'art. 23-ter del decreto legge, al quale sono stati corretti due punti. Il primo riguarda una diversa categoria funzionale tra quelle elencate al comma 1 ed in particolare è stata introdotta la lettera a-bis) turistico-ricettiva, togliendola dall'assimilazione alla residenza e rendendola autonoma rispetto anche alle altre tre (produttiva/direzionale, commerciale e rurale).

La seconda riguarda la destinazione d'uso in termini generali prevedendo che le regioni devono adeguare la propria le-

## Speciale

gislazione ai principi enunciati dall'articolo 23-ter, entro 90 giorni dal 12 novembre 2014; in difetto valgono le "regole" stabilite dallo stesso articolo 23-ter.

**Art. 24 – Certificato di agibilità**  
Al comma 3 le parole "DIA" sono state sostituite con la parola "SCIA" a significare che il rilascio del certificato di agibilità può interessare sia gli interventi edilizi eseguiti mediante il permesso di costruire ovvero la presentazione appunto della Scia.

Resta fermo il fatto che a conclusione dei lavori, è necessario presentare la richiesta di agibilità secondo le altre disposizioni contenute nello stesso articolo e le procedure del successivo articolo 25 del Testo Unico dell'Edilizia.

La legge di conversione non ha apportato modificazioni al testo originario introdotto con il decreto legge n. 133 del 2014.

**Art. 25 – Procedimento di rilascio del certificato di agibilità**  
Il comma 5-ter, già modificato nel 2013, è stato ulteriormente cambiato disponendo semplicemente che le regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'attuazione dei controlli sul rilascio del certificato.

La legge di conversione non ha apportato modificazioni al testo originario introdotto con il decreto legge n. 133 del 2014.

**Art. 28 – Vigilanza su opere di amministrazioni statali**  
È stato aggiunto l'art. 28-bis

che riguarda il permesso di costruire convenzionato.

Con l'art. 17, comma 2, del decreto in esame, si è voluto sancire che l'espressione della DIA citata nel TUE è sostituita dalla SCIA, con l'esclusione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, dove s'impone rimanga tale titolo abilitativo.

Con il successivo comma 3, il decreto legge dispone che le regioni, mediante l'emanazione di proprie leggi, garantiscano l'attivazione del potere sostitutivo allo scadere dei termini assegnati ai comuni per l'adozione da parte degli stessi enti dei piani attuativi (comunque denominati) in base alla normativa statale e regionale). L'ultima modifica alla normativa urbanistica è stata introdotta con il comma 4 che interessa l'articolo 28 della legge urbanistica del 1942, in ordine alla disciplina dei piani attuativi. La nuova norma, di fatto, dispone che l'attuazione degli interventi previsti dalle convenzioni possono avvenire per stralci "funzionali" e per "fasi e tempi distinti".

La modifica vuole però che, per ogni stralcio, siano quantificati gli oneri di urbanizzazione e le opere di urbanizzazione e sempre che l'attuazione parziale sia coerente con l'intero comparto o ambito oggetto degli interventi.

La legge di conversione non ha apportato modificazioni al testo originario introdotto con il decreto legge n. 133 del 2014.

**Art. 28-bis – Permesso di costruire convenzionato.**

Con il presente articolo si vuole disciplinare il rilascio del permesso di costruire convenzionato, fornendo alle regioni e ai comuni i principi fondamentali a cui attenersi e che riguardano sostanzialmente:

1. il rilascio di un permesso di costruire convenzionato può avvenire qualora siano soddisfatte le esigenze di adeguate e sufficienti opere di urbanizzazione,

2. la formalizzazione di una convenzione urbanistica che garantisca il soddisfacimento di interessi pubblici a fronte dei benefici che trae il privato dal rilascio del titolo abilitativo, se pur convenzionato,

3. i contenuti della convenzione urbanistica che può prevedere l'attuazione degli interventi previsti, anche per stralci, garantendo l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e le relative garanzie, con tempi modulati in relazione agli stralci previsti,

4. assicurare che il procedimento di rilascio del permesso convenzionato sia lo stesso di quello per il rilascio del permesso di costruire ordinario.

Le correzioni introdotte dalla legge di conversione del decreto 133, sono tre e riguardano:

1. il richiamo al controllo del comune per le esigenze di urbanizzazione legate al rilascio del permesso di costruire convenzionato,

2. la convenzione urbanistica prevista per il rilascio del permesso di costruire convenzionato è approvata, con delibera del consiglio comunale, salvo che la regione disponga diver-

samente. La cosa non cambia di molto perché già attualmente, in regione Lombardia, i comuni devono aver adottato uno schema di convenzione urbanistica per il rilascio del permesso di costruire convenzionato previsto già dalla nostra legislazione regionale.

3. l'ultima correzione interessa il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato con l'esatto riferimento al procedimento del permesso di costruire ordinario, e cioè quello stabilito dall'articolo 20 del TUE, ovvero l'art. 38 della LR n. 12/05 per la Lombardia.

*Art. 31 – Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*

In sede di conversione del decreto 133, è stata introdotta una nuova norma che riguarda l'articolo 31 del TUE concernente gli interventi eseguiti in assenza del permesso di costruire in totale difformità o con variazioni essenziali.

Dopo il comma 4, infatti, sono stati aggiunti i commi 4-bis, 4-ter e 4-quater.

Con il comma 1-bis si vuole ulteriormente punire coloro che non ottemperano all'ordine di ingiunzione alla demolizione, prevedendo che l'autorità competente (dirigente o responsabile), una volta constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria per un importo tra 2.000 e 20.000 euro, fermo restando le altre sanzioni vigenti, compreso quelle penali. Qualora, sempreché il respon-

sabile dell'abuso non abbia ottemperato all'ordinanza di demolizione, l'abuso sia stato realizzato in zona di inedificabilità ovvero in aree vincolate, ivi comprese quelle a rischio idrogeologico (elevato o molto elevato), si applica la suddetta sanzione nella misura massima.

È prevista anche la responsabilità del dirigente o responsabile dello SUE qualora questi, in difetto dell'emanazione del provvedimento o del ritardo nel promulgarlo. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce un elemento di valutazione sul comportamento del dirigente o del responsabile al quale viene attribuita una responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile, come a dire che pagherà anche lui una sanzione pecuniaria oltre a quella che dovrà pagare il responsabile dell'abuso.

Nell'art. 31, oltre al nuovo comma 4-bis, sono stati inseriti anche i commi 4-ter e 4-quater che, sostanzialmente, prevedono:

Comma 4-ter: la destinazione dei proventi delle sanzioni riscosse con l'applicazione della norma sopra citata, devono essere destinate esclusivamente alla demolizione e alla rimessione in pristino delle opere abusive, nonché all'acquisizione e attrezzature di aree destinate al verde.

Non sono molto convinto che, in difetto della demolizione di un edificio o di un manufatto abusivo, la somma massima della sanzione sia sufficiente a ripristinare lo stato dei luo-

ghi tenuto conto che servirà un progetto, un piano di sicurezza, una stima dei lavori, un appalto concorsuale per l'assegnazione dei lavori di demolizione, senza contare che, in caso di ulteriore inottemperanza al pagamento della sanzione, si renderà necessario procedere alla riscossione coattiva delle somme dovute all'amministrazione comunale.

Comma 4-quater: ad ulteriore penalizzazione delle previste sanzioni, le regioni possono aumentare l'importo delle stesse e stabilire che siano periodicamente reiterate qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

### **Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150**

È stato integrato l'art. 28 della legge urbanistica 1150 del 1942 che disciplina le lottizzazioni delle aree, introducendo la possibilità di attuare questi ambiti o zone, per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti.

Questo significa che i PA riguardanti aree o ambiti d'intervento, liberi o già edificati, prevalentemente vasti e senza la presenza di OO.UU. adeguate all'urbanizzazione di questi, possono comunque avvenire prevedendo delle sub aree o sub ambiti autonomi e funzionali dalle destinazioni preordinate, sempre che siano realizzate le OO.UU. necessarie a soddisfare le loro esigenze, garantendo l'esecuzione degli interventi, il pagamento degli oneri ancora dovuti, con le relative garanzie per i successivi stralci funzionali.

## Speciale

Le amministrazioni comunali dovranno valutare queste possibilità che sono rivolte ai soggetti attuatori in modo che le previsioni planivolumetriche siano individuabili e individuate già al momento della presentazione del PA, e siano inserite nello schema di convenzione urbanistica includendo le condizioni sopra richiamate. Restano altresì discrezionali, a questo proposito, le fasi ed i tempi di attuazione che, secondo l'art. 28, prima parte, sono previste nella convenzione urbanistica, da eseguire contemporaneamente, sia le OO.UU., gli interventi edilizi previsti, le cessioni delle aree a standard e quelle necessarie per le OO.UU., nonché le garanzie finanziarie per l'adeguamento degli obblighi convenzionali, nel termine non superiore ai dieci anni.

La legge di conversione non ha apportato modificazioni al testo originario introdotto con il decreto legge n. 133 del 2014.

### **Regolamento Unico dell'Edilizia**

Con la legge di conversione del decreto 133, dopo l'articolo 17, è stato aggiunto l'articolo 17-*bis* che introduce il Regolamento Unico Edilizio, a integrazione dell'articolo 4 del d.P.R. 380/2001 che appunto disciplina tale argomento.

Dopo infatti il comma 1-*quinq*ues dell'articolo 4, è stato inserito il nuovo comma 1-*sex*ies, secondo il quale verrà adottato uno schema di regolamento Edilizio, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti.

Tale Regolamento edilizio tipo indicherà i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico. Sarà adottato dai comuni nei termini fissati dagli accordi dei soggetti incaricati di definire lo schema, entro i termini previsti dall'articolo 2, della legge n. 241 del 1990.

### **Codice dei beni culturali e del Paesaggio – Decreto legislativo 22 gennaio 2014, n. 42**

Scompare il ricorso alla Conferenza di Servizi nell'ambito del procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, prima abolita dal d.l. 84/2014, poi reintegrata con la legge di conversione, oggi nuovamente scomparsa con l'art. 25, comma 3, del d.l.n. 133/2014.

Sono stati soppressi il primo e secondo periodo dell'art. 146, comma 9, del d.lgs. n. 42/2004, e successive modificazioni, mentre il terzo periodo è stato sostituito prevedendo che “decorso inutilmente 60 gg dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'Amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione”.

La legge di conversione non ha apportato modificazioni al testo originario introdotto con il decreto legge n. 133 del 2014

### **Nuove norme in materia di procedimento amministrativo – Legge 7 agosto 1990, n. 241.**

Alla legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazio-

ni, all'art. 14-*ter*, dopo il comma 8 (lavori in sede di Conferenza di Servizi) il nuovo comma 8-*bis* dispone che “i termini di validità di tutti i pareri, autorizzazioni, concessioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati acquisiti nell'ambito della Conferenza di Servizi”, decorrono a far data dall'adozione del provvedimento finale”.

Ovviamente la norma dovrà essere rispettata per quei procedimenti in cui è prevista la convocazione della Conferenza di Servizi.

La legge di conversione n. 164 del 2014, ha modificato, integrandolo, il testo di tre articoli di questa legge, rispetto al testo del Decreto legge del settembre 2014.

Tralasciando quanto modificato all'articolo 14, comma 3, perché ininfluente agli aspetti dei temi in commento, si espongono le integrazioni introdotte all'articolo 19 della legge 241 del 1990 che tratta il tema della SCIA in edilizia.

Al comma 3, secondo periodo, dove prevede la possibilità di adottare, da parte dell'amministrazione comunale, provvedimenti in via di autotutela ai sensi dell'articolo 21-*quinq*ues e 21-*non*ies, ora la modifica prescrive che gli stessi sono limitati ai casi di cui al comma 4 stesso articolo e cioè solo se in presenza del pericolo di danno per il patrimonio e l'ambiente, per la salute o per la sicurezza pubblica.

Nel contempo sono stati modificati gli articoli 21-*quinq*ues e 21-*non*ies che interfe-

riscono appunto con l'articolo 19, comma 3, per i casi di accertata carenza dei requisiti e presupposti per l'applicazione della SCIA, sia per la revoca che l'annullamento della stessa.

La prima modifica interessa l'articolo 21-*quinquies*, comma 1, in base alla quale la nuova formulazione stabilisce che la revoca del provvedimento è ammessa "per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento o, salvo che per i provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario".

Se ricorreranno quindi i presupposti per i soli casi individuati al comma 4 dell'articolo 19, e per i motivi enunciati al precedente articolo 21-*quinquies*, l'amministrazione comunale, attraverso il suo dirigente o responsabile, potrà revocare la SCIA.

La seconda modifica riguarda l'articolo 21-*nonies*, comma 1, in base alla quale è possibile l'annullamento d'ufficio dei provvedimenti amministrativi in violazione di legge o viziati, ma non per quelli adottati in violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti, perché non ritenuti illegittimi ai sensi del precedente articolo 21-*octies*.

Si restringe, di fatto, il campo di revoca o di annullamento della SCIA in relazione alle modifiche introdotte con il decreto "Sblocca Italia".

Il responsabile o il dirigente dello SUE, nell'ambito di applicazione della SCIA in edilizia previsto dall'articolo 19 della legge n. 241 del 1990, può disporre la revoca o l'annullamento, nei trenta giorni stabiliti dal successivo comma 6-bis, solo qualora sussistano le condizioni ed i presupposti degli articoli 21-*quinquies* e 21-*nonies*, modificati dal decreto 133, convertito dalla legge 164/2014.

Le modifiche introdotte agli articoli della legge sull'azione amministrativa dalla legge di conversione del decreto diminuiscono le azioni di revoca e annullamento delle SCIA, ma non hanno impedito al legislatore di preoccuparsi e di sottolineare le responsabilità del dirigente o del responsabile dello SUE qualora non adottati il provvedimento di annullamento.

### **Ulteriori approfondimenti sui temi trattati**

#### *a) Interventi di manutenzione straordinaria*

Relativamente agli interventi di manutenzione straordinaria che potranno accorparsi o dividere le unità immobiliari, purché permanga l'originaria destinazione d'uso, anche se aumenta il carico urbanistico di un immobile (e che ne derivi un aumento della superficie calpestabile), non saranno soggetti all'obbligo del permesso di costruire (fermo restando che in regione Lombardia era già così anche prima del decreto) e non si dovrebbe pagare il contributo di costruzione ai sensi dell'art.

16, comma 1, d.P.R. 380/2001, secondo il quale il contributo è dovuto, salvo i casi di esclusione o riduzione, per gli interventi subordinati a permesso di costruire.

Ma in realtà nel successivo art. 17, comma 4, del d.P.R. modificato (riduzione o esonero dal contributo di costruzione), dopo aver stabilito che gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato sono subordinati al contributo di costruzione commisurato all'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione, si limita tale obbligo per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), comprendendo, di fatto, anche quelli definiti nel precedente art. 3, comma 2, lettera a), del TUE, qualora comportino aumento del carico urbanistico e ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

Se da una parte si intende semplificare la procedura, dall'altra si mortificano gli interventi di manutenzione straordinaria sottoponendoli all'onerosità, anche se limitata agli oneri di urbanizzazione.

Per questi interventi di manutenzione straordinaria, comunque ora disciplinati dall'art. 17, co. 4, del d.P.R. 380/2001 per il loro regime economico, avessero previsto, anche prima dell'entrata in vigore del d.l. 133/14, avessero previsto la variazione della destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico degli edifici, avrebbero pagato gli oneri di urbanizzazione dovuti per la differenza tra la nuova destinazione e la precedente, deter-

## Speciale

minata al momento dell'intervenuta variazione.

Tale conclusione viene confermata anche dal nuovo art. 23-bis del TUE in base al quale il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante avviene tra le diverse categorie funzionali stabilite dalla citata norma, così che il mutamento d'uso, ancorché non accompagnato da opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere il contributo di costruzione per la sola incidenza degli oneri di urbanizzazione, come sopra precisato.

Non sembrano quindi, a maggior ragione, un'innovazione né soprattutto una semplificazione le modifiche e le integrazioni che riguardano la manutenzione straordinaria introdotte dal decreto in parola.

Se pensiamo poi all'assurdità di presumere la validità anche ai fini dall'accatastamento di tali opere attraverso la semplice comunicazione di inizio lavori al comune, le cose si complicano soprattutto nei casi in cui vengano eseguite una o più varianti alla CIL, pur non qualificabili come variazioni essenziali.

In sede di conversione del decreto, la validità dell'accatastamento a seguito della comunicazione di inizio lavori, integrata con la comunicazione di fine dei lavori e l'obbligo del comune di trasmettere tale comunicazione all'Agenzia delle Entrate, non è stata tolta per cui rimane in essere questo adempimento da parte dello SUE.

Altre e ulteriori precisazioni meritano gli interventi di ma-

nutenzione straordinaria:

1) per gli interventi di manutenzione straordinaria e le modifiche interne di carattere edilizio, eseguiti su fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali ad esercizio di impresa (art. 6, comma 2, lett. a) ed e-bis), d.P.R. 380/2001, non è necessario produrre, in allegato alla comunicazione, la relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato e gli elaborati grafici. Con il nuovo comma 4 dell'art. 6, ora è sufficiente la CIL. Questa comunicazione, come si diceva in precedenza, viene presentata dall'interessato e asseverata da un tecnico abilitato attestante sotto la propria responsabilità, la conformità urbanistica e ai Regolamenti edilizi e che i lavori non interessano le parti strutturali dell'edificio. L'interessato deve indicare i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare l'esecuzione dei lavori.

2) sono subordinati invece a SCIA e alla presentazione di tutti i documenti, allegati, elaborati tecnici e atti prescritti dalle relative norme di riferimento, gli interventi di manutenzione straordinaria che comprendono le opere e le modifiche necessarie per rimuovere ed integrare parti anche strutturali degli edifici, nonché realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non com-

portino modifiche delle destinazioni d'uso. In questo titolo abilitativo sono pure ricondotti gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, con esecuzione di opere anche se comportanti variazione delle superfici delle singole UI, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso (art. 3, co. 1, lett. b, dPR 380/2001).

3) A seguito delle modifiche introdotte all'articolo 6, comma 7, ad opera della legge di conversione del decreto, è stata aumentata la sanzione amministrativa pecuniaria per la mancata comunicazione di inizio e fine dei lavori o della relazione tecnica asseverata da allegare alla comunicazione, passando da 258 a 1.000 euro.

### *b) Interventi di ristrutturazione edilizia.*

Pur articolate, risultano di più semplice comprensione le modifiche e le integrazioni che riguardano gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Nell'articolo 3, comma 1, lett. d), d.P.R. 380/2001, resta la definizione "originaria", mentre nell'art. 10, comma 1, lett. c), la nuova formulazione prevede la modifica della sola volumetria complessiva e dei prospetti degli edifici senza fare, ovviamente, riferimento al rispetto della sagoma. Questa ultima considerazione fa ritenere che, potendo modificare la volumetria degli edifici, si può, conseguentemente, modificare anche la sagoma degli stessi.



Quello che non cambia è l'onerosità di tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia in quanto non esiste, in regione Lombardia, una distinzione tra la ristrutturazione edilizia "ordinaria" (art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. 380/2001) e quella "pesante" (art. 10, comma 1, lett. c), stesso decreto), per cui in vigore dell'articolo 43 della legge regionale n. 12 del 2005, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono e restano onerosi.

Quello che preoccupa, sia a livello nazionale che regionale è la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia che l'articolo 10, comma 1, lettera c), del TUE ha riformulato lasciando tra gli interventi soggetti a permesso di costruire quelli che operano anche la modifica dei prospetti.

Stante la formulazione della norma, tutti i comuni d'Italia (compresi quelli, ovviamente della Lombardia) si atterranno a quanto dispone il successivo articolo 16, comma 1, in base al quale, esclusi i casi di esonero o di riduzione, "...., il rilascio del permesso di costruire comporta la corrispondenza di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate dal presente articolo, e fatte salve le disposizioni concernenti gli interventi di trasformazione urbana complessi di cui al comma 2-bis".

I comuni, basandosi sul tenore letterale delle due disposizioni sopra citate intenderanno sicuramente onerosi gli interventi

di ristrutturazione edilizia anche quando modificano in modo limitato i prospetti di un edificio (pensiamo, ad esempio, all'allargamento o allo spostamento di una porta esterna o di una finestra o la realizzazione di un poggolo o di una pensilina su una facciata) e faranno pagare l'intero costo di costruzione (oneri e costo), escludendo che si tratti di un intervento di recupero edilizio manutentivo o integrativo.

Il paradosso che emerge da queste norme "di semplificazione ed altre misure in materia edilizia" è che si tratta, in effetti, di un "pastrocchio" della materia se pensiamo, per restare nel campo della ristrutturazione edilizia, che si toglie "l'aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici", per lasciare il posto alle "modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti", con il risultato che si potrà comunque aumentare il numero delle unità immobiliari, modificare la volumetria preesistente pur rimanendo in quella complessiva, si potranno altresì modificare anche le superfici interne degli edifici esistenti sempre rimanendo all'interno della volumetria complessiva modificata, nonché cambiare la sagoma degli edifici, ma qualora si vogliano modificare solo i prospetti, questi interventi non rientreranno più tra quelli di manutenzione straordinaria, ma nella ristrutturazione edilizia, soggetta a contributo.

*c) Contributo di costruzione.  
L'unica differenza che il nuovo*

*decreto ha introdotto è quella rappresentata dal comma d-bis) dell'articolo 16 del d.P.R. 380/2001 in base al quale l'incidenza degli oneri di urbanizzazione deve essere differenziata tra gli interventi di ristrutturazione edilizia favorendo quelli nelle aree a maggior densità abitativa, al fine di incentivare il loro recupero, da quelli di ristrutturazione "ordinaria" (art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. 380/2001), da quelli di nuova costruzione. Il comune deve stabilire questi oneri differenziati con deliberazione del consiglio comunale.*

In regione Lombardia c'è già questa distinzione all'interno della legge regionale n. 12/2005, tra gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione e tra quelli di ristrutturazione edilizia eseguita con o senza la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

A mio giudizio il comune dovrebbe limitarsi a deliberare le tariffe degli oneri di urbanizzazione per i soli interventi di ristrutturazione che riguardano quelli da eseguire nella zone di maggior densità abitativa che lo strumento urbanistico dovrà individuare, oltre a stabilire la percentuale di riduzione (non inferiore al 20% del contributo di costruzione (oneri e costo) per gli interventi di ristrutturazione, recupero e riutilizzo degli immobili dismessi o in via di dismissione ai sensi del nuovo comma 4-bis) dell'articolo 17 del TUE.

L'obbligo di differenziare l'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondo quanto dispone

## Speciale

il nuovo comma *d-bis*), deriva dal tenore letterale della disposizione generale là dove utilizza il termine “è stabilita” presumendo un obbligo per i comuni attraverso una deliberazione del consiglio comunale.

Una ulteriore agevolazione è costituita dall’obbligo che è stato imposto ai comuni di ridurre in misura non inferiore al 20 per cento il contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione, recupero e riutilizzo degli immobili dismessi o in via di dismissione.

Non è chiaro se questi immobili debbano essere individuati dallo strumento urbanistico generale, ovvero possano essere riconosciuti tali in sede di presentazione del progetto per richiesta dell’interessato e accertamento da parte del comune. Di fatto, però, sarà necessario stabilire la loro consistenza, distinguendo quelli da sottoporre a semplice ristrutturazione edilizia da quelli dismessi o in via di dismissione, per differenziare la riduzione del contributo.

La cosa giusta, a ben vedere, è quella di individuare, all’interno del Piano delle Regole del PGT, anche questi ambiti al pari degli interventi di trasformazione complessi di cui all’art. 16, comma 2-bis), sebbene con riduzioni del contributo differenti a seconda della norma di riferimento.

### *d) Obiettivi della semplificazione e procedure.*

L’obiettivo che il legislatore ha, di fatto, maggiormente perseguito con queste “misure per il rilancio dell’econo-

mia” non è tanto la semplificazione, quanto l’accelerazione delle procedure, allargando il consenso dell’amata/odiata SCIA, mettendo in un angolo, per così dire, sia il permesso di costruire, ma soprattutto la SCIA.

Entrata ormai a pieno titolo nel nostro ordinamento normativo edilizio (e giuridico), la SCIA sostituisce la Dia a tutti gli effetti, che sopravvive solo ove prevista in sostituzione del permesso di costruire.

Anche in questo caso sembra che il legislatore nazionale abbia copiato quello regionale lombardo nell’istituire la SuperDia, anche se il TUE prevede questa possibilità condizionata all’interno dell’art. 22, comma 3, lasciando alle stesse regioni la facoltà di ampliare o ridurre l’ambito di applicazione della Dia.

In questo titolo abilitativo (SCIA) rientrano le varianti anche ai permessi di costruire, purché le varianti apportate al progetto approvato siano conformi alle prescrizioni del PGT (vigente e adottato), siano preventivamente acquisiti i necessari atti di assenso e sempre che non configurino variazioni essenziali.

### *e) Mutamento di destinazione d’uso*

È stato introdotto “il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante”, anche se la giurisprudenza amministrativa consolidata e prevalente ha sempre supportato la tesi secondo la quale è dovuta la quota del contributo afferente gli oneri di urbanizzazio-

ne quando il mutamento comporta un incremento del peso insediativo tra una categoria funzionale inferiore rispetto a una superiore, come tra la residenza e il direzionale o commerciale, tra l’agricola e quella produttiva o residenziale o commerciale/direzionale.

Saranno poi le regioni a regolamentare tale disciplina, tenuto conto delle innovazioni intervenute con il decreto e le disposizioni già vigenti in regione Lombardia all’interno della legge regionale n. 12 del 2005.

### *f) Permesso di costruire convenzionato*

Un articolo nuovo introdotto nel TUE è quello che disciplina il permesso di costruire convenzionato, già per altro utilizzato in regione Lombardia che, potrà, in parte, sostituire la pianificazione attuativa e i loro procedimenti di approvazione. Sarà utilizzato soprattutto negli ambiti o aree già parzialmente o totalmente urbanizzate.

È prevista, ovviamente, la convenzione per il soddisfacimento delle esigenze pubbliche ed in particolare, come nel caso dei comuni piani attuativi, la cessione di aree uso pubblico, l’utilizzo dei diritti edificatori e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Potrà avvenire per stralci funzionali, assicurando però gli oneri dovuti, la realizzazione delle OO.UU. e le relative garanzie.

I termini potranno essere diversi da quelli previsti dall’art. 28 della legge n. 1150/1942

(10 anni) in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto per il permesso di costruire ordinario, mentre per la convenzione si applica la disciplina dell'art.11, legge n. 241/1990, vale a dire il coinvolgimento dei soggetti contro interessati per la presa visione degli atti e la presentazione di eventuali memorie e/o osservazioni.

Un aspetto controverso è rappresentato dagli interventi di conservazione, introdotto dal decreto con il nuovo art. 3-bis) del TUE, in quanto, sebbene potrà essere ragionevolmente semplice individuare gli edifici esistenti "non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione", più problematico sarà il loro recupero da parte dei diretti interessati qualora l'amministrazione comunale imponga loro il recupero conservativo, anche se fondata da forme di compensazione, attraverso una buona azione amministrativa.

*g) Mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti*

Relativamente ai mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti, il decreto vuole codificare, lasciando però alle regioni la facoltà di disporre diversamente, le categorie di destinazione urbanistica, qualificanti, quali appunto:

- a) la residenza e il turismo-ricettivo
- b) il produttivo e il direzionale,
- c) il commerciale,
- d) il rurale.

Si considerano rilevanti e, come tali, comportanti un maggior carico urbanistico, soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione anche senza esecuzione di opere, solo quelli che passano da una categoria all'altra, mentre i mutamenti che avvengono all'interno della stessa categoria sono sempre ammissibili.

È ovvio che:

- a) la nuova destinazione d'uso non deve essere preclusa dalle previsioni e prescrizioni di zona del PdR del PGT,
- b) il maggior contributo affettivo gli oneri di urbanizzazione tra la nuova e la precedente destinazione d'uso degli immobili, che avviene senza l'esecuzione di opere edilizie, quale mutamento funzionale, è dovuto solo nel caso la nuova destinazione preveda un maggior carico urbanistico tra una e l'altra delle diverse categorie funzionali, commisurata tra l'eventuale maggior somma di oneri dovuti per la nuova destinazione rispetto a quella originaria,
- c) i mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti che avvengono mediante l'esecuzione di opere edilizie, quali i mutamenti strutturali, sono onerosi, anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria ai sensi del nuovo art. 17, comma 4, d.P.R. 380/2001, limitatamente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, mentre per gli interventi di livello superiore, quali il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, il contributo di costruzione sarà commisurato all'incidenza

degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo le modalità previste dalla stesso TUE.

d) Il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, salvo che la regione disponga diversamente e ciò soprattutto per quelli che avvengono attuati senza opere edilizie, ovvero, siano esclusi dal PGT, come affermato nella precedente lettera a), anche all'interno della stessa categoria funzionale.

*h) Applicazioni della SCIA*

Secondo quanto dispone l'art. 22, comma 1, del TUE, sono realizzabili con SCIA gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 (soggetti a permesso di costruire) e all'art. 6 (attività edilizia libera, ovvero a CIL limitatamente agli interventi di cui alle lett. a) ed e-bis), purché conformi alle previsioni del PGT.

Sono realizzabili mediante Scia anche le varianti a permessi di costruire che non configurano variazioni essenziali, a condizione che siano conformi alla disciplina urbanistica e siano eseguite dopo l'acquisizione di eventuali atti di assenso in presenza di vincoli o specifiche norme di settore.

Questo significa che, seppur ammesse con Scia, in presenza di vincoli o obbligo di acquisizione di autorizzazioni, nulla osta, concessioni, comunque denominate, prima debbono essere acquisite queste ultime, e poi si possono attuare le varianti, da co-

## Speciale

municare allo SUE alla fine di queste opere e lavori.

Queste varianti non sono quelle previste dal secondo comma dell'art. 22 che possono, invece, essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori (e non a fine lavori delle varianti eseguite).

Le varianti urbanistiche a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo d.lgs. n. 42/20014 e non violano le prescrizioni contenute nel permesso di costruire, fanno parte integrante del procedimento relativo al permesso dell'intervento principale e non possono essere perseguite per violazioni edilizie.

L'articolo 17, dopo aver modificato ed integrato gli articoli del TUE sopra commentato, rettifica l'espressione "DIA" ovunque menzionata nel d.P.R. 380/2001, ad eccezione di tre articoli (22, 23 e 24, comma 3), sostituendoli con la "SCIA".

Una ulteriore integrazione al d.l. 133, introdotta all'art. 6, comma 2-bis del d.P.R. 380/2001, riguarda le modalità e i controlli affidati dalla regione ai comuni sulle attività di edilizia libera (articolo 6, comma 2, d.P.R. 380/2001, non soggette ad alcun titolo abilitativo, che devono essere disciplinate dalle regioni entro 60 giorni dal 12 novembre 2014.

*l) Permesso di costruire – interventi subordinati a permesso di costruire in deroga*

Nel primo titolo abilitativo è stato ristretto il campo degli interventi di ristrutturazione edilizia subordinati al suo rilascio. Riguarda, infatti, la ristrutturazione edilizia che comporti modifiche della volumetria complessiva (e non aumento) o dei prospetti degli edifici. Vengono di conseguenza cancellati i riferimenti all'aumento di unità immobiliari, le modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici.

Ovviamente restano subordinati al rilascio del permesso di costruire gli interventi di nuova costruzione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica e altri interventi che la regione intende ulteriormente individuare qualora incidono sul territorio e sul carico urbanistico o i mutamenti d'uso, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche.

Per questi ultimi interventi non si applicano, però, le sanzioni penali.

È ovvio che, potendo modificare la volumetria complessiva degli edifici, sarà possibile modificare anche la sagoma dei fabbricati, restando l'obbligo, a mio giudizio, di rispettare comunque, qualora ne ricorrano le condizioni, le distanze dai fabbricati circostanti.

L'aver cambiato la definizione della ristrutturazione edilizia soggetta a permesso di costruire fa ritenere che gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano l'aumento di unità immobiliari e la modifica delle superfici sono così subordinati alla SCIA o alla DIA.

Nel secondo titolo abilitativo viene ampliata la casistica riferita al suo rilascio.

La scelta è basata sulla finalità di contenere il consumo di suolo, con l'obiettivo di riqualificare e recuperare le aree e gli ambiti esistenti. Il nuovo co. 1-bis) dell'art. 14, d.P.R. 380/2001, ed aveva esteso, in un primo momento, alle ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche proposte nelle aree industriali dismesse la possibilità di richiedere il permesso di costruire in deroga che, sino ad ora, era ammesso solo per gli edifici pubblici o di interesse pubblico.

Poi, in sede di conversione del decreto 133/2014, il legislatore nazionale ha escluso la possibilità di utilizzare il permesso di costruire in deroga per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Posto che questa deroga è inserita nell'art. 14 significa che è possibile, per questi interventi, derogare, oltre ai limiti di densità edilizia, alle altezze e distanze tra fabbricati, nonché alle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico previa deliberazione da parte del consiglio comunale che ne attesti l'interesse pubblico.

Tale deroghe sono rinvenibili nell'integrazione del comma 3 nel quale è stato aggiunto il riferimento all'applicazione della deroga anche per questa ristrutturazione edilizia di aree industriali dismesse.

*l) Permesso di costruire convenzionato*

È forse una delle più significative novità del decreto perché, sebbene disciplinato anche dalle regioni per taluni interventi di trasformazione

edilizia-urbanistica circoscritti, consente effettivamente di attivare un procedimento rapido e nello stesso tempo efficace.

Si tratta, in buona sostanza, di un progetto che ha tutti i connotati di un PA, ma che può portare, in un tempo limitato, sia al rilascio del permesso di costruire sia alla sua attuazione, anche per stralci.

Deve avere come presupposto la necessità di soddisfare le esigenze di urbanizzazione e di interesse pubblico.

L'interesse pubblico può, nella maggior parte dei casi, sussistere proprio perché tali interventi hanno finalità di integrare, completare o recuperare il tessuto urbano consolidato, ma soprattutto realizzare e/o integrare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché prevedere, oltre alla loro cessione, le aree pubbliche o di uso pubblico.

Il vantaggio per gli operatori è inoltre quello di poter utilizzare, a fronte della cessione di queste aree, i diritti edificatori compensativi.

Come ogni PA è d'obbligo la sottoscrizione della convenzione urbanistica che ne regola l'attuazione in ogni suo aspetto e, per quanto riguarda la tempistica, possono essere previsti tempi più ridotti rispetto ai 10 anni di cui all'art. 28, legge n. 1150 del 1942

In più possono essere attuati anche per stralci, pur con le dovute garanzie, da stabilire in sede di convenzione urbanistica.

*m) Semplificazione amministrativa e di accelerazione del-*

*le procedure in materia ambientale*

Già la legge n. 106/2014 aveva previsto l'emanazione di un Regolamento che disciplinasse le categorie di interventi di "lieve entità" che potessero usufruire di una procedura semplificata per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.

A questo fine si dovranno apportare modifiche all'elenco contenuto nell'Allegato 1 del d.P.R. n. 139/2010, che prevede 39 tipi di intervento a basso impatto ambientale.

Speriamo soprattutto che, a differenza di quanto sostengono le Soprintendenze, possano usufruire della procedura semplificata, anche due o più interventi contenuti nell'elenco da integrare.

Con l'art. 25 del d.l. 133/2014 viene data ulteriore potere a tale Regolamento, proprio perché sarà la stessa legge (di conversione) che ne attribuirà la forza.

Il regolamento dovrà individuare:

- le tipologie di intervento per i quali l'autorizzazione paesaggistica non è richiesta, ai sensi dell'art. 149 del Codice, sia per quanto riguarda gli interventi di lieve entità, sia mediante la definizione di ulteriori interventi minori con scarsa rilevanza paesaggistica,

- le tipologie di interventi di lieve entità (comprese quelle integrate) che potranno essere sub delegati agli enti preposti, dopo l'accordo tra Ministero, regioni ed enti locali.

Come già detto è stata rimossa dall'art.146, comma 9, del Codice la Conferenza di Ser-

vizi all'interno della procedura per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Nel caso di mancato parere da parte della Soprintendenza nei termini previsti dall'art. 146, il comune è obbligato a decidere sull'istanza e a provvedere alla chiusura del procedimento.

*n) Contributo di costruzione – esonerato o riduzione*

All'interno dell'art. 17 del d.P.R. 380/2001, con il decreto legge 133/2014, sono state introdotte due novità, una delle quali si ritiene estremamente riduttiva rispetto alle aspettative degli obiettivi della manovra e che riguarda, in particolare, gli interventi di manutenzione straordinaria assoggettata al contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Se da un lato il d.l. vuole favorire la ripresa economica italiana, non si capisce come si possa raggiungere tale risultato prevedendo, da una parte la riduzione della "pressione contributiva" per gli interventi di ristrutturazione edilizia, mentre dall'altro si penalizzano i predominanti interventi di manutenzione straordinaria, anche se limitati al pagamento della sola quota di oneri di urbanizzazione.

In sede di conversione del decreto, però, le cose sono cambiate di poco perché il legislatore non ha voluto rimuovere del tutto l'onerosità degli interventi di straordinaria manutenzione (anche se limitata ai soli oneri di urbanizzazione) e così ha limitato tale applicazio-

## Speciale

ne a quegli interventi che, pur definiti di straordinaria manutenzione, aumentano il carico urbanistico e ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

Ritengo sarà modesta l'applicazione della norma sulla prevista riduzione del contributo che riguarda gli interventi di densificazione edilizia, per gli interventi di ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione per i quali il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, in Lombardia, è già previsto un doppio criterio di riduzione del contributo, distinto tra quello che prevede la ristrutturazione edilizia di edifici senza la demolizione e successiva ricostruzione e quella ricostruttiva, per i quali:

- per gli interventi, non riguardanti la demolizione e ricostruzione, gli oneri sono quelli previsti per le nuove costruzioni, ridotti del 50%,
- per gli interventi, sempre non riguardanti la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale delle opere e

dei lavori effettivamente eseguiti, così come individuati dal progetto presentato e comunque per un importo non superiore al valore determinato per le nuove costruzioni.

In ogni caso i comuni devono definire criteri e modalità applicative della riduzione, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del d.l. 133 del 2014.

### Conclusioni

Indipendentemente dalle novità introdotte con il decreto legge 133, con le modifiche ed integrazioni intervenute in sede di conversione in legge, è necessario e indispensabile precisare come le regioni a statuto ordinario debbano affrontare gli adeguamenti e gli aggiustamenti previsti dalle norme entrate in vigore dal 12 novembre 2014, fermo restando che dal 13 settembre 2014 quelle contenute nel decreto in commento dovevano comunque essere rispettate, fermo restando quanto sopra detto a proposito delle competenze delle regioni in questa materia..

La regione Lombardia già doveva affrontare talune modifiche ed integrazioni alla normativa della legge regionale n. 12 del 2005, previste dalle recenti

normative nazionali, riguardanti il TUE, approvato con il DPR 6 giugno 2001, n. 380, quali:

- l'art. 30, comma 1, lettere a), b), c), d), e) f), g) e h), del d.l. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 1013, n. 98
- l'art. 30, comma 3, del d.l. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 1013, n. 98, come modificato dall'art. 3-quater, comma 2, del d.l. n. 91/2013, convertito con modificazioni, dalla legge n. 112/2013 e s.m.i.,
- l'art. 41, comma 4, del d.l. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 1013, n. 98 e successivamente dall'art. 10-ter del d.l. n. 47/2014, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 80/2014.

Ora la regione sarà chiamata ad adeguare e integrare la propria normativa edilizia alle precedenti disposizioni legislative del 2013, cercando di coordinare e coniugare l'attuale legge regionale n. 12 del 2005 alle nuove norme di "semplificazione" in materia edilizia contenute nella legge 11 novembre 2014, n. 164, di conversione del decreto legge n. 133 del 2014.

## Vita associativa ed eventi

# APPUNTAMENTI, CONVEGNI E NOVITÀ

*Si riportano, fra le varie iniziative, i più interessanti eventi organizzati o patrocinati da Unitel, permettendo che omissioni derivano unicamente da mancanza di spazio. Come sempre ricordiamo che, con la quotidiana consultazione del nostro sito, le novità riguardanti l'Unione possono essere agevolmente conosciute da tutti i Soci ed i Colleghi.*

### Ottobre

#### **AL SAIE SI PARLA ANCORA DI IMPIANTISTICA CON IL CREDITO SPORTIVO**

il Convegno "Progettare impianti sportivi: opportunità e finanziamenti", in replica di quello di settembre in Roma, si è svolto alla Fiera di Bologna il 23 del mese. L'incontro, svolto nell'ambito del SAIE ed organizzato da Scais ed Unitel, ha avuto luogo nel Salone denominato "SAIE Sport & Technologies" – Padiglione 21 sull'impiantistica sportiva e il tempo libero di cui a seguire si riporta una breve descrizione: "SAIE Sport & Technologies" è il salone biennale dedicato alle strutture, ai sistemi e ai materiali innovativi utilizzati negli impianti sportivi. La prima edizione, svoltasi a Bologna nel 2012, è stata un'iniziativa senza precedenti, nata grazie all'incontro tra Bologna Fiere e Figc LND. Il nuovo salone tematico ha attirato migliaia di professionisti e addetti ai lavori che hanno potuto conoscere a fondo le procedure di qualificazione, i materiali e le tecnologie di cui l'Italia è all'avanguardia, in primis quelle utilizzate per i manti in erba artificiale che assicurano vantaggi considerevoli per i

campi di gioco. Nel 2014 SAIE Sport & Technologies è tornato a Bologna con nuove iniziative culturali e tecnico-informative e aprendo ancor di più il salone tutte le altre discipline sportive. Fulcro del salone è stata la piazza di SAIE Sport & Technologies Padiglione 21 dove un'area forum ospita esperti e studiosi che approfondiscono le tematiche più interessanti e nevralgiche del settore. Nel 2014 nuove iniziative animeranno la piazza con test dal vero e aree dimostrative per mostrare le caratteristiche e le prestazioni dei prodotti più innovativi esposti in fiera. L'area è arricchita dagli spazi dedicati alle Federazioni sportive italiane ed internazionali, in primo luogo FIGC LND. Nell'ambito del Convegno è intervenuto il consigliere nazionale di Unitel, arch. Sergio Mancini con una interessante panoramica rispetto al complesso sistema della gestione degli impianti da parte degli EE. LL. (relazione scaricabile dal ns. sito associativo)

#### **IMPORTANTE ATTESTAZIONE PER UNITEL BASILICATA!**

Due Colleghi di Unitel Basilicata sono stati inclusi nel co-

stituyente gruppo di lavoro per la stesura di un testo modificativo della legge regionale n. 57/2000 "Usi civici e loro gestione in attuazione della legge n. 1766/1927 e regio decreto n. 332/1928". Il team è stato istituito dal Dipartimento Politiche Agricole e Forestali della Regione Basilicata. Un altro passo avanti per rafforzare la presenza dell'associazione nella realtà del nostro Paese, per la crescita e il riconoscimento della professionalità del tecnico dell'ente locale (deliberazione di G.R.B. n. 1147/2014).

#### **LIETO EVENTO NELLA "CITTÀ IPPOCRATICA"!**

La nascita della sede provinciale di Unitel Salerno, avvenuta in data 24 ottobre u.s. nella sede del Comune di Palomonte, ha segnato anche un momento celebrativo con l'incontro di tutti gli associati della zona Vallo di Diano – Cilento – Golfo Policastro nel Comune di Sapri.

L'incontro è stato coordinato dal vice presidente ing. Cono Gallo ed ha conteso la presenza del neo presidente provinciale, geom. Antonio Armando Giglio, accolto con entusiasmo e familiarità dagli intervenuti.

## Vita associativa ed eventi



Foto di gruppo dei Colleghi della nuova Sezione provinciale di Salerno

Il presidente, nel suo intervento ha voluto rimarcare la necessità di un'azione sistemica della Sezione, su una provincia che è tra le più estese (e belle..) dello Stivale.

È stata altresì sottolineata la necessità di allargare la base associativa per il 2015 per procedere poi alla costituzione del Consiglio direttivo, come previsto dallo statuto. La serata, oltre ad essere stata segnata da interventi di alto contenuto tecnico/professionale, si è conclusa in maniera conviviale, un con l'augurio di buon lavoro al Presidente e, naturalmente, a tutti i Soci che sostengono l'Unione a livello provinciale.

### Novembre

#### SEMINARIO DI AGGIORNAMENTO A PESCARA

Il 12 del mese ha avuto luogo con successo un interessante

incontro, patrocinato da Aniem Abruzzo e da Mercurio Ingegneria ([www.mercurioingegneria.it](http://www.mercurioingegneria.it)), che ha affrontato le ultime novità in tema sulla materia di affidamento di contratti pubblici, in particolare quelle recate dalla L. 114/2014; dal decreto "Sblocca Italia". Si è parlato anche di: le regole per gli incentivi ai Tecnici degli ee.ll.; di come va reinterpretato il principio di tassatività delle cause di esclusione con la nuova norma che prevede una sanzione pecuniaria per chi incorre in «irregolarità essenziali degli elementi e delle dichiarazioni; le centrali di competenza per i comuni non capoluogo; le nuove norme in materia contenzioso amministrativo; la sburocratizzazione della P.A.; le nuove norme per prevenire le infiltrazioni mafiose per la iscrizione negli elenchi dei fornitori, prestatori di servizi ed esecutori dei lavori. Dopo l'introduzione del presidente nazionale Unitel arch. Primiani e Regionale arch. Ma-

raldi, dell'ing. Facciolini di Aniem Abruzzo, si sono alternati sul banco degli oratori il Consigliere Corte Conti Catalano, l'avv. Scalèra del Foro di Sulmona, esperta in contratti pubblici, il dott. Bellagamba, formatore e Battista Bosetti, della "Bosetti e Gatti" s.r.l.

#### A MILANO CON "LEGGI D'ITALIA" SI PARLA DI CONTRATTI PUBBLICI

Gli argomenti dell'incontro sono stati "Il nuovo art. 38 del Codice dei Contratti Pubblici: il soccorso istruttorio a pagamento", trattato dalla avvocata Cavarra, che ha illustrato le modifiche introdotte dalla Legge n. 114/2014 che hanno determinato un significativo ampliamento dello strumento del soccorso istruttorio, limitando fortemente le possibilità di esclusione diretta dalle procedure ad evidenza pubblica di offerte che presentano profili di irregolarità essenziali.

Si è chiarito che le nuove disposizioni pongono tuttavia alcuni aspetti problematici sotto il profilo operativo, a partire dalla concreta definizione ed individuazione delle irregolarità essenziali. Altro tema significativo è rappresentato dall'applicazione della sanzione pecuniaria, con riguardo sia alla sua funzione, sia al momento della sua effettiva escussione.

L'avv. Casati ha discusso di "Avvalimento come modalità di partecipazione alla gara tra principio di massima partecipazione e rispetto dei requisiti previsti dalla *lex specialis* di gara", infatti l'avvalimen-



## Vita associativa ed eventi

to è strumento ormai entrato nella sua piena operatività come meccanismo incentivante la partecipazione alle procedure di gara. Tuttavia, ancora oggi si pongono all'attenzione degli operatori importanti temi applicativi, soprattutto con riferimento alla determinazione dell'oggetto del contratto di avvalimento. Il presidente di Unitel Primiani e la professoressa Colombo del Politecnico hanno introdotto e moderato l'incontro mentre Leggi d'Italia ha presentato gli innovativi moduli "In Pratica" per gli uffici tecnici degli enti locali e della P.A.

*Il saluto di un Collega particolare all'atto del pensionamento...*

### UN SALUTO AI COLLEGHI

Giovedì 27 novembre 2014. Domani si conclude la mia esperienza lavorativa nel settore pubblico e in questo ente (la Provincia di Roma – Dipartimento Edilizia Scolastica, n.d.r.). Devo dire che specialmente nell'ultimo periodo è stata molto fattiva e formativa. Adesso mi attende un nuovo capitolo della vita principalmente dedicata alla famiglia e, spero, a sviluppare alcuni interessi personali e sociali che ho maturato in questi ultimi tempi. Sapete tutti dei fatti funesti che mi hanno toccato esattamente cinque anni fa e per i quali, assieme a me, avete partecipato alle vicissitudini giudiziarie ed emotive che la mia famiglia ha vissuto. Di questa vicinanza e partecipazione io vi ringrazio profonda-

mente. Non potrò mai dimenticare il modo con cui voi colleghi mi avete dimostrato partecipazione, affetto e intima partecipazione ad una vicenda che in fondo sentivate anche vostra. Per questo mi sento di affermare ad alta voce che per voi Stefano era come un figlio, un fratello, un amico, e che avvertivate ed avvertite profondamente che quei fatti terribili possono ancora accadere a tutti.

Ecco la ragione per cui noi continuiamo a combattere la nostra battaglia, perché questo non possa succedere più a nessuno. E che nessuna famiglia "normale" possa essere trafitta da queste orribili vicende. La nostra battaglia spero continuerà nell'ambito sociale, per il quale vorremmo creare in una nostra struttura familiare un centro per il recupero degli "ultimi", con l'aiuto di organismi pubblici e privati, nel territorio provinciale. Inoltre vorremmo dare a Stefano un luogo ove riposare degnamente, dove possa essere ricordato e dove il suo esempio di dignità possa essere conosciuto e divulgato. Il mio saluto a voi e il congedo da queste strutture avviene non senza difficoltà anche perché questi luoghi hanno visto sviluppare la mia fanciullezza e gioventù, oltre che essere stati di sfondo all'attività lavorativa. Ma soprattutto perché ho sentito che la solidarietà non è ancora persa nell'ambito dei rapporti umani, che c'è ancora una speranza di recupero, nelle persone, di quel senso di "umanità" che ci è inve-



*Il consigliere Lo Masto porta i saluti di Unitel all'amico e collega tecnico Cucchi*

voro che familiare, nella speranza che il prossimo cambiamento legato alla trasformazione dell'Ente possa essere più fattivo possibile, nel senso di un maggiore sviluppo delle attitudini di ciascuno di voi, debitamente curate e sviluppate dalla Dirigenza, a cui va il mio sincero saluto. Grazie a tutti e buon proseguimento.  
Geom. Giovanni Cucchi

### Dicembre

#### CON SCAIS A PADOVA

Giovedì 11 dicembre alle ore 15.00 si è svolto presso la Sala Convegni dell'Ordine degli Architetti, P.P.C. di Padova, in Piazza G. Salvemini 20, il convegno dal titolo: "Prospettive di sviluppo nel settore dell'impiantistica sportiva". L'incontro proposto dalla SCAIS, Società di Consulenza e Assistenza Impiantistica Sportiva – Asso-

## Vita associativa ed eventi

ciazione Benemerita del CONI, ha la finalità di informare i Professionisti in merito alle realtà e alle nuove prospettive per la Progettazione e il Finanziamento di impianti sportivi anche alla luce del recente progetto “Mille cantieri – Mille nuove opportunità per lo sport” presentato dal Sottosegretario on. Graziano Delrio lo scorso 7 Novembre. Il Presidente della SCAIS, ing. Dario Bugli, ha presentato gli interventi di numerosi e qualificati relatori, tra i quali il Presidente dell’Ordine degli Architetti PPC di Padova arch. Giuseppe Cappochin e il Vice Presidente e Assessore allo Sport della regione Veneto ing. Marino Zorzato, il consigliere Unitel arch. Filosi, l’avv. Salvatore Volpe, penalista del Foro di Roma, .Sono stati affrontati diversi temi: il recupero e lo sviluppo degli impianti sportivi attraverso finanziamenti pubblici e privati, le buone pratiche per la lo-

ro accessibilità, fruibilità e sicurezza, nonché gli aspetti di una corretta gestione degli stessi e le responsabilità dei Professionisti in materia. Per Unitel, co-organizzatrice dell’evento, il Consigliere Filosi ha parlato delle problematiche delle amministrazioni comunali connesse alla gestione dell’impiantistica sportiva.

([www.youtube.com/scaischannel](http://www.youtube.com/scaischannel))

### Gennaio

#### UN NUOVO SERVIZIO DI UNITEL AD I SOCI IN MATERIA DI DIRITTO PENALE

Dal 2015 i nostri Soci vedranno ampliarsi l’offerta di servizi del sito Unitel e del Giornale. In aggiunta alla pluriennale pubblicazione delle risposte ai quesiti de “L’esperto risponde”, in materia di diritto civile ed amministrativo, il Consiglio ha ritenuto utile attivarsi per

fornire linee comportamentali riguardo alle delicate situazioni connesse alle responsabilità penali degli amministratori e dei funzionari pubblici. L’Avvocato Salvatore Volpe, specialista per i reati dei pubblici ufficiali, titolare dell’omonimo noto studio penale in Roma, selezionerà mensilmente la domanda ritenuta più interessante per il nostro settore, fornendo utili indirizzi, dottrinali e pratici, che possano orientare nell’esercizio della nostra delicata professione. Prossimamente verrà pubblicato sul sito un articolo del penalista, il quale in tal modo si presenterà alla nostra Comunità, che peraltro ha già avuto modo di conoscere a Caserta, nel corso del nostro ultimo Congresso, al quale è stato presente con la delegazione della Scais, e nel convegno comune con Unitel sull’impiantistica sportiva dello scorso settembre presso la Casa dell’Architettura a Roma.

**PER AGGIORNARE LA REDAZIONE RIGUARDO AGLI EVENTI, ED INVIARE I RELATIVI CONSUNTIVI, INDIRIZZARE TELECOPIE O LA POSTA ELETTRONICA ALL’INDIRIZZO DI SEGRETERIA: (+39)0874/493958 – telefono e fax – [INFO@UNITEL.IT](mailto:INFO@UNITEL.IT) – OD ANCHE DELLA REDAZIONE: [UNITEL.LAZIO@HOTMAIL.IT](mailto:UNITEL.LAZIO@HOTMAIL.IT), AL FINE DELLA PUBBLICAZIONE SUL GIORNALE O PER I QUESITI AI CONSULENTI.**

PER COMUNICARE CON IL PRESIDENTE: [PRESIDENTE@UNITEL.IT](mailto:PRESIDENTE@UNITEL.IT)

PER COMUNICARE CON IL SEGRETARIO NAZIONALE: [SEGRETERIA@UNITEL.IT](mailto:SEGRETERIA@UNITEL.IT)

PER COMUNICARE CON LA CASA DELL’UNITEL IN CAMPOBASSO: [INFO@UNITEL.IT](mailto:INFO@UNITEL.IT)

PER COMUNICARE CON LE SEZIONI TERRITORIALI:

- [abruzzo@unitel.it](mailto:abruzzo@unitel.it)
- [basilicata@unitel.it](mailto:basilicata@unitel.it)
- [toscana@unitel.it](mailto:toscana@unitel.it)
- [segreteria.bergamo@unitel.it](mailto:segreteria.bergamo@unitel.it)
- [unitelmolise@hotmail.it](mailto:unitelmolise@hotmail.it)
- [unitel.calabria@gmail.com](mailto:unitel.calabria@gmail.com)
- [unitel.lazio@hotmail.it](mailto:unitel.lazio@hotmail.it)

**Unitel ed Unitel Abruzzo e Basilicata sono anche su Facebook: cliccate “mi piace” sulle relative pagine!**