MISURE URGENTI PER L'APERTURA DEI CANTIERI, LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE, LA DIGITALIZZAZIONE DEL PAESE, LA SEMPLIFICAZIONE BUROCRATICA, L'EMERGENZA DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO E PER LA RIPRESA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 17

Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia

l. Al fine di semplificare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonche' di assicurare processi di sviluppo sostenibile, con particolare riguardo al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo, al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 3 (L), comma 1, lettera b):

1) le parole: "i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari" sono sostituite dalle seguenti: "la volumetria complessiva degli edifici";

2) e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unita' immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unita' immobiliari nonche' del carico urbanistico purche' non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso;";

b) dopo l'articolo 3 (L), e' inserito il seguente: «Art. 3 bis. (Interventi di conservazione) 1. Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non piu' compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale puo' favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialita' e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facolta' del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.»;

c) all'articolo 6 (L):

01) al comma 1, lettera a), dopo le parole: "manutenzione ordinaria" sono aggiunte le seguenti: "di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), ivi compresi gli interventi di

installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW";

1) al comma 2:

a) alla lettera a), le parole da: ", non comportino", fino alla fine della lettera, sono soppresse;

b) alla lettera e-bis), dopo le parole: "sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa," sono inserite le seguenti: "sempre che non riguardino le parti strutturali,";

2) il comma 4, e' sostituito dal seguente: "4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilita', che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonche' che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi e' interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresi', i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.";

3) il comma 5 e' sostituito dal seguente: "5. Riguardo agli interventi di cui al comma 2, la comunicazione di inizio dei lavori , laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, e' valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed e' tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.";

4) al comma 6, le lettere b) e c), sono sostituite dalla seguente: "b) disciplinano con legge le modalita' per l'effettuazione dei controlli.";

5) al comma 7 le parole: "ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo" sono sostituite dalle seguenti: "di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4," e le parole: "258 euro" sono sostituite dalle seguenti: "1.000 euro";

d) all'articolo 10 (L), comma 1, lettera c), le parole: "aumento di unita' immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici," sono sostituite dalle seguenti: "modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti,";

e) all'articolo 14 (L):

1) dopo il comma 1, e' inserito il seguente: "1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ..., attuati anche in aree industriali dismesse, e' ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico , a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima

dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.";

2) al comma 3, dopo la parola: "ed esecutivi," sono inserite le seguenti: "nonche', nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso,";

f) all'articolo 15 (R):

1) il comma 2 e' sostituito dal seguente: "2. Il termine per l'inizio dei lavori non puo' essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non puo' superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga puo' essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volonta' del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficolta' tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in piu' esercizi finanziari";

2) dopo il comma 2, e' inserito il seguente: "2-bis. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori e' comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorita' giudiziaria rivelatesi poi infondate.";

g) all'articolo 16 (L):

1) NUMERO SOPPRESSO DALLA L. 11 NOVEMBRE 2014, N. 164;

2) NUMERO SOPPRESSO DALLA L. 11 NOVEMBRE 2014, N. 164;

3) al comma 4, dopo la lettera d) sono aggiunte le seguenti: "d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densita' del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziche' quelli di nuova costruzione;

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, e' suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed e' erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilita', edilizia residenziale sociale od opere pubbliche";

3-bis) dopo il comma 4 e' inserito il seguente: "4-bis. Con riferimento a quanto previsto

dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali";

4) al comma 5 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: ", secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis";

5) al comma 10, il secondo periodo e' sostituito dal seguente: "Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facolta' di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.";

h) all'articolo 17 (L):

1) al comma 4, dopo le parole: "di proprieta' dello Stato", sono inserite le seguenti: ", nonche' per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico," e dopo le parole: "delle sole opere di urbanizzazione" sono aggiunte le seguenti: ", purche' ne derivi un aumento della superficie calpestabile";

2) dopo il comma 4, e' aggiunto il seguente: "4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione e' ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalita' applicative per l'applicazione della relativa riduzione.";

i) all'articolo 20 (R), il comma 7 e' sostituito dal seguente: «7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.»;

l) al Capo III, Titolo II, Parte I la rubrica e' sostituita dalla seguente: " SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'";

m) all'articolo 22 (L), sono apportate le seguenti modificazioni:

1) ai commi 1 e 2 le parole: "denuncia di inizio attivita'" sono sostituite dalle seguenti: "segnalazione certificata di inizio attivita'" e le parole "denunce di inizio attivita'" sono sostituite dalle seguenti: "segnalazioni certificate di inizio attivita'";

2) dopo il comma 2, e' inserito il seguente: "2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attivita' e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio

storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore."; n)nel capo III del titolo II della parte I, dopo l'articolo 23-bis, e' aggiunto il seguente: «Art. 23-ter (Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante) 1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unita' immobiliare diversa da quella originaria, ancorche' non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purche' tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unita' immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

a) residenziale;

a-bis) turistico-ricettiva;

b) produttiva e direzionale;

c) commerciale;

d) rurale. 2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unita' immobiliare e' quella prevalente in termini di superficie utile. 3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale e' sempre consentito.»;

o) all'articolo 24, comma 3, dopo le parole "il soggetto che ha presentato" sono inserite le seguenti: "la segnalazione certificata di inizio attivita' o";

p) all'articolo 25 (R), comma 5-ter, le parole: "per l'attuazione delle disposizioni di cui al comma 5-bis e" sono soppresse;

q) dopo l'articolo 28, e' inserito il seguente: "Art. 28-bis (Permesso di costruire convenzionato) 1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte ... con una modalita' semplificata, e' possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. 2. La convenzione , approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. 3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163;

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale. 4. La convenzione puo' prevedere modalita' di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. 5. Il termine di validita' del

permesso di costruire convenzionato puo' essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione. 6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato e' quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresi' la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.";

q-bis) all'articolo 31, dopo il comma 4 sono inseriti i seguenti: "4-bis. L'autorita' competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, e' sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilita' penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonche' di responsabilita' disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente. 4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico. 4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione". 2. L'espressione «denuncia di inizio attivita'» ovunque ricorra nel decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, e' sostituita dalla seguente: «segnalazione certificata di inizio attivita'». 2-bis. Le regioni a statuto ordinario assicurano l'attuazione di quanto previsto al comma 1, lettera c), numero 4), entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. 2-ter. La disposizione di cui al comma 1, lettera i), non si applica ai comuni obbligati all'esercizio in forma associata della funzione fondamentale della pianificazione urbanistica ed edilizia, prima che sia decorso un anno dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. 3. Le regioni, con proprie leggi, assicurano l'attivazione del potere sostitutivo allo scadere dei termini assegnati ai comuni per l'adozione da parte degli stessi dei piani attuativi comunque denominati in base alla normativa statale e regionale. 4. All'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dopo il sesto comma, e' inserito il seguente: "L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, puo' avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purche' l'attuazione parziale sia

coerente con l'intera area oggetto d'intervento." 5. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

Versione in vigore dal 12 novembre 2014, tuttora in vigore · versione 2

RIFERIMENTI NORMATIVI

Atto	Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attivita' produttive
Estremi	Decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133
Capo	V — Misure per il rilancio dell'edilizia
Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale del 12 settembre 2014

Fonte del testo: dati aperti ufficiali, licenza CC BY 4.0
Fonti e licenze su iuspedia.it/fonti-e-metodologia. Il testo non ha carattere di ufficialità: fa fede quello pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

Documento generato da Iuspedia.it il 24 novembre 2026
https://www.iuspedia.it/misure-urgenti-per-l-apertura-dei-cantieri-la-realizzazione-delle/art-17-semplificazioni-ed-altre-misure-in-materia-edilizia

Inquadra il QR code per aprire la pagina su Iuspedia.it