

SBLOCCA ITALIA - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA COSA CAMBIA

Lo Sblocca Italia, di cui al decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, non ha risparmiato modifiche nemmeno al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Ne parliamo in questo post, rimandando a più approfondite analisi nel mio libro appena uscito con tutti i cambiamenti delle procedure edilizie dopo lo Sblocca Italia.

In particolare l'articolo 25 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, modifica il comma 9, dell'articolo 146, del citato decreto legislativo n. 42 del 2004, eliminando il ricorso alla conferenza di servizi, qualora il soprintendente abbia reso il prescritto parere e, in sostituzione, prescrive che decorsi inutilmente sessanta giorni 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.

Nello Sblocca Italia le procedure per l'autorizzazione paesaggistica prevedono che la realizzazione di interventi nelle aree sottoposte a tutela del paesaggio è subordinata alla preventiva acquisizione di specifica autorizzazione paesaggistica da parte delle autorità competenti al suo rilascio.

Per il rilascio del permesso di costruire, lo sportello unico per l'edilizia, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, d.P.R. n. 380 del 2001, come sostituito dall'art. 13, comma 2, lett. a), punto 2, legge 7 agosto 2012, n. 134, acquisisce direttamente o mediante conferenza di servizi, il parere dell'autorità competente in materia beni culturali e del paesaggio.

L'esecuzione di interventi sui beni soggetti a tutela è subordinata alla preventiva acquisizione di specifica autorizzazione paesaggistica, rilasciata dall'autorità competente, nelle forme e procedure previste dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nel testo vigente.

Secondo le indicazioni dello Sblocca Italia, l'amministrazione competente esamina la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici e ne accerta:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area indicati dalla dichiarazione e dal piano paesaggistico.

Entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, l'amministrazione:

- verifica la compatibilità paesaggistica dell'intervento;
- acquisisce il parere della commissione per il paesaggio;
- trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente soprintendenza;
- comunica agli interessati l'inizio del procedimento ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo.

Decorsi inutilmente sessanta giorni 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.

L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi previsti, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

L'autorizzazione paesaggistica è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione paesaggistica possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo.

Infine, secondo le novità dello Sblocca Italia, il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.

SBLOCCA ITALIA, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN DEROGA: COME E DOVE SI PUÒ



Tra le molteplici semplificazioni e modifiche introdotte in materia edilizia dallo Sblocca Italia, di cui al decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, suscita certamente notevole interesse la possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia anche nelle aree industriali dismesse, in deroga agli strumenti urbanistici.

Infatti, l'articolo 17, comma 1, lett. e), della citata legge 11 novembre 2014, n. 164 (Sblocca Italia) ha modificato la disciplina per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, di cui all'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

In particolare viene ora ammessa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico.

In precedenza la deroga poteva essere richiesta, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, esclusivamente per i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nel rispetto, comunque, delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati".

Inoltre, secondo lo Sblocca Italia, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, in base allo Sblocca Italia può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse anche le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del citato decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

L'Architetto Risponde

Se avete delle domande da sottoporre alla redazione di Architetto basta scrivere una mail ad architettando@hm52.it: risponderemo via mail o in uno dei prossimi numeri della rivista!

A cura di HM52 project - Studio di Architettura Associato - www.hm52.it

SBLOCCA ITALIA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI ALBERGHI, UN MODO PER AGGIRARE LA BUROCRAZIA



Le modifiche introdotte in materia di semplificazione edilizia dallo Sblocca Italia, di cui al decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, non hanno tralasciato l'annoso problema relativo alla riqualificazione degli alberghi esistenti.

Infatti, l'articolo 31, della citata legge 11 novembre 2014, n. 164 ha introdotto la disciplina per la riqualificazione degli alberghi esistenti, al fine di diversificare l'offerta turistica e nel contempo favorire gli investimenti nel settore.

Il provvedimento permette di superare una serie di ostacoli legali e burocratici, legati alla riqualificazione degli alberghi presenti nel territorio, da concretizzarsi con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, da adottare previa intesa tra Governo, Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano, in sede di Conferenza Unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

Quali sono gli alberghi interessati?

In tale ambito si definiscono le condizioni di esercizio degli esercizi alberghieri già esistenti aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati.

Il vincolo di destinazione alberghiera può essere rimosso

Con tale decreto vengono stabiliti anche i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale.

Dunque, una novità contenuta dello Sblocca Italia riguardante la riqualificazione degli alberghi consiste nel fatto che il vincolo di destinazione può essere rimosso, su richiesta del proprietario, solo previa restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato.

Conseguentemente le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano provvederanno ad adeguare i propri ordinamenti alle nuove disposizioni sovraordinate dello Sblocca Italia sulla riqualificazione degli alberghi.

SBLOCCA ITALIA, AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: ECCO COSA CAMBIA

Lo Sblocca Italia, di cui al decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, non ha risparmiato modifiche nemmeno al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Ne parliamo in questo post, rimandando a più approfondite analisi nel mio libro appena uscito con tutti i cambiamenti delle procedure edilizie dopo lo Sblocca Italia.

In particolare l'articolo 25 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, modifica il comma 9, dell'articolo 146, del citato decreto legislativo n. 42 del 2004, eliminando il ricorso alla conferenza di servizi, qualora il soprintendente abbia reso il prescritto parere e, in sostituzione, prescrive che decorsi inutilmente sessanta giorni 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.

Nello Sblocca Italia le procedure per l'autorizzazione paesaggistica prevedono che la realizzazione di interventi nelle aree sottoposte a tutela del paesaggio è subordinata alla preventiva acquisizione di specifica autorizzazione paesaggistica da parte delle autorità competenti al suo rilascio.

Per il rilascio del permesso di costruire, lo sportello unico per l'edilizia, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, d.P.R. n. 380 del 2001, come sostituito dall'art. 13, comma 2, lett. a), punto 2, legge 7 agosto 2012, n. 134, acquisisce direttamente o mediante conferenza di servizi, il parere dell'autorità competente in materia beni culturali e del paesaggio.

L'esecuzione di interventi sui beni soggetti a tutela è subordinata alla preventiva acquisizione di specifica autorizzazione paesaggistica, rilasciata dall'autorità competente, nelle forme e procedure previste dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nel testo vigente. Secondo le indicazioni dello Sblocca Italia, l'amministrazione competente esamina la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici e ne accerta:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area indicati dalla dichiarazione e dal piano paesaggistico.

Entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, l'amministrazione:

- verifica la compatibilità paesaggistica dell'intervento;
- acquisisce il parere della commissione per il paesaggio;
- trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente soprintendenza;
- comunica agli interessati l'inizio del procedimento ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo.

Decorsi inutilmente sessanta giorni 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.

L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi previsti, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

L'autorizzazione paesaggistica è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione paesaggistica possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo

la scadenza del quinquennio medesimo. Infine, secondo le novità dello Sblocca Italia, il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.