

EDILIZIA PRIVATA

Sintesi operativa delle novità introdotte dal D.L. 133/2014 dopo la conversione

Questo lavoro dà conto in maniera schematica e operativa di tutte le diverse ed importanti novità concernenti l'attività edilizia privata introdotte dal D.L. 133/2014 dopo la conversione in legge, corredandole con i testi coordinati delle parti nuove o modificate del D.P.R. 380/2001, a fronte del testo previgente, per facilitarne una immediata comprensione.

A cura di Dino de Paolis (*)

Per il fine di trovare una parola mancante o un'altra parola sull'argomento

- 1 Collegati al sito www.legislazionetecnica.it
- 2 Digita nel campo di ricerca in alto a destra il codice AR1021

Il D.L. 12/09/2014, n. 133, recante «Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive» (cosiddetto «Sblocca Italia»), convertito in legge dalla L. 11/11/2014, n. 164, ha introdotto diverse ed importanti novità concernenti l'attività edilizia privata, incardinate come modifiche al Testo Unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

Questo articolo dà conto in maniera schematica e operativa di tutte le novità introdotte, corredandole con i testi coordinati delle parti nuove o modificate del Testo Unico (riportate in blu), a fronte del testo previgente, per facilitarne una immediata comprensione. Sono poi riportate, alla fine, alcune disposizioni - afferenti l'approvazione degli strumenti urbanistici - non integrate nel Testo Unico.

Testo completo e coordinato del D.P.R. 380/2001

Il testo completo - coordinato con tutte le modifiche - del D.P.R. 380/2001 è disponibile per gli abbonati collegandosi al sito web www.legislazionetecnica.it e digitando nel campo di ricerca in alto a destra il codice «NN5509».

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI «MANUTENZIONE STRAORDINARIA»

— Viene introdotta una nuova definizione di «manutenzione straordinaria», la quale comporta che per tali interventi non sia alterata la volumetria complessiva degli edifici, anziché i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari come prevedeva il testo previgente.

(*) Direttore Editoriale della Legislazione Tecnica, autore di innumerevoli articoli, saggi e approfondimenti, relatore in seminari, convegni e corsi post-universitari a rilievo nazionale sui temi dell'edilizia, dell'urbanistica, dell'energia, degli appalti pubblici.

- Inoltre, sono ricompresi in tale categoria anche gli interventi che comportino la redistribuzione dei volumi nell'ambito delle unità immobiliari di uno stesso edificio.

VECCHIO TESTO	NUOVO TESTO
<p><i>Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi</i></p> <p>1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:</p> <p>b) «<i>interventi di manutenzione straordinaria</i>», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;</p>	<p><i>Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi</i></p> <p>1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:</p> <p>b) «<i>interventi di manutenzione straordinaria</i>», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;</p>

RIQUALIFICAZIONE DI AREE ATTRAVERSO FORME DI COMPENSAZIONE

- Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione e per i quali, in tal caso, l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione.
- Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli **interventi conservativi** (ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario). La norma non chiarisce quali siano tali «*interventi conservativi*».

NUOVO ARTICOLO
<p><i>Art. 3-bis - Interventi di conservazione</i></p> <p>1. Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.</p>

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE-TIPO

- Si prevede la conclusione, in sede di Conferenza unificata, di accordi o intese per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo al fine di semplificare ed uniformare le norme e gli adempimenti.
- Il regolamento-tipo, che deve indicare le esigenze prestazionali degli edifici con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, sarà poi adottato dai comuni entro i termini fissati negli accordi succitati e, comunque, entro i termini stabiliti dall'art. 2 della L. 241/1990.

NUOVO COMMA

Art. 4 (L) - Regolamenti edilizi comunali

1-sexies. Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

INTERVENTI IN REGIME LIBERO E MODIFICHE AL REGIME DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA

- Vengono inclusi tra gli interventi di manutenzione ordinaria eseguibili senza titolo abilitativo, quelli relativi alla **installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12kW**.
- Si interviene sulle caratteristiche degli interventi di manutenzione straordinaria che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, quindi semplicemente previa **Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**. Nel testo previgente, per realizzare l'intervento semplicemente con la CILA erano richieste le seguenti condizioni cui la norma non fa più riferimento in conseguenza della modifica: l'intervento non comporta aumento del numero delle unità immobiliari; l'intervento non implica incremento dei parametri urbanistici. Rimane quindi, rispetto al testo previgente la sola condizione che **l'intervento non deve riguardare le parti strutturali dell'edificio**.
- Relativamente alle **modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa**, le stesse possono essere eseguite semplicemente previa CILA, a condizione che gli interventi non riguardino le parti strutturali.
- Al fine di garantire che gli interventi di manutenzione straordinaria e le modifiche interne sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa effettuati con semplice CILA non riguardino le parti strutturali, si aggiunge, tra le finalità dell'asseverazione operata dal tecnico abilitato, quella di attestare che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio. A tale scopo **deve essere trasmesso anche l'elaborato progettuale**. Il tecnico che assevera la Comunicazione deve attestare anche la compatibilità dell'intervento con la normativa sismica e sul rendimento energetico nell'edilizia.
- Per gli interventi soggetti a Comunicazione di inizio lavori asseverata, **viene eliminato l'obbligo di presentare all'amministrazione una relazione tecnica** provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali. Viene altresì eliminato l'obbligo, limitatamente alle opere all'interno dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, di trasmettere le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese. Conseguentemente vengono eliminate le disposizioni che riguardavano la relazione tecnica, e sostituite con una disposizione che si limita a demandare alle leggi regionali la disciplina delle modalità di effettuazione dei controlli. Le regioni a statuto ordinario sono tenute ad adeguare la propria disciplina a quanto illustrato entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 133/2014 (e quindi entro il 11/01/2015 - art. 17, comma 2-bis, del D.L. 133/2014).
- Viene svincolato il soggetto interessato dall'obbligo di provvedere alla **presentazione degli atti di aggiornamento catastale**: la nuova disposizione impone infatti all'amministrazione comunale di provvedere al tempestivo inoltro della CIL all'Agenzia delle entrate; a tale scopo si prevede che la Comunicazione di inizio lavori (CIL) venga integrata con la Comunicazione di fine lavori.
- Viene elevata da 258 a 1.000 euro la **sanzione pecuniaria** per la mancata presentazione della CIL o (nel caso di manutenzioni straordinarie o di modifiche interne sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, o di modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa) della CILA.

VECCHIO TESTO	NUOVO TESTO
<p style="text-align: center;"><i>Art. 6 (L) - Attività edilizia libera</i></p> <p>1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:</p> <p>a) gli interventi di manutenzione ordinaria;</p> <p>2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:</p> <p>a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;</p> <p><i>e-bis</i>) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.</p> <p>4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed <i>e-bis</i>), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera <i>e-bis</i>), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.</p> <p>5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.</p> <p>6. Le regioni a statuto ordinario:</p> <p>b) possono individuare ulteriori interventi edilizi, tra quelli indicati nel comma 2, per i quali è fatto obbligo all'interessato di trasmettere la relazione tecnica di cui al comma 4;</p> <p>c) possono stabilire ulteriori contenuti per la relazione tecnica di cui al comma 4, nel rispetto di quello minimo fissato dal medesimo comma.</p> <p>7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Art. 6 (L) - Attività edilizia libera</i></p> <p>1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:</p> <p>a) gli interventi di manutenzione ordinaria 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;</p> <p>2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:</p> <p>a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio [Parole soppresse dal D.L. 12/09/2014, n. 133 (L. 11/11/2014, n. 164): «, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici»];</p> <p><i>e-bis</i>) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.</p> <p>4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed <i>e-bis</i>), 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 responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.</p> <p>5. Riguardo agli interventi di cui al comma 2, la comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, è 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 è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.</p> <p>6. Le regioni a statuto ordinario:</p> <p>b) disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli.</p> <p>c) [Lettera soppressa dal D.L. 12/09/2014, n. 133 (L. 11/11/2014, n. 164), così recitava: «c) possono stabilire ulteriori contenuti per la relazione tecnica di cui al comma 4, nel rispetto di quello minimo fissato dal medesimo comma.»]</p> <p>7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.</p>

PERMESSO DI COSTRUIRE

- Non è più necessario il permesso di costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume o delle superfici. In base al nuovo disposto il permesso di costruire serve invece se vi è una modifica della volumetria complessiva degli edifici (oltre che nel caso, già contemplato dal testo previgente di modifica dei prospetti).
- La modifica è in connessione con la nuova definizione di «manutenzione straordinaria» di cui all'art. 3, ed in conseguenza della quale, per gli interventi di accorpamento e frazionamento sarà sufficiente una semplice Comunicazione di inizio lavori (CIL).

VECCHIO TESTO	NUOVO TESTO
<p><i>Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire</i></p> <p>1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:</p> <p>c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.</p>	<p><i>Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire</i></p> <p>1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:</p> <p>c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.</p>

Permesso di costruire in deroga

- Si introduce una nuova ipotesi di permesso di costruire in deroga anche alle destinazioni d'uso per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico.
- Si prevede, quale requisito per l'applicazione della norma, che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione.
- Si fa salvo il principio generale dell'ordinamento nazionale in ordine alla libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali.

VECCHIO TESTO	NUOVO TESTO
<p><i>Art. 14 (L) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici</i></p> <p>3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, 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, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.</p>	<p><i>Art. 14 (L) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici</i></p> <p>1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, è 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. 3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, 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 cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.</p>

Termini di inizio e fine lavori

- Viene introdotta una nuova fattispecie di proroga dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori nel caso di **difficoltà tecnico-esecutive** emerse successivamente all'inizio dei lavori.
- Si prevede altresì la proroga dei termini citati, contemplati dal permesso di costruire, in caso di blocco degli stessi lavori causato da **iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate**.

VECCHIO TESTO	NUOVO TESTO
<p><i>Art. 15 (R) - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire</i></p> <p>1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.</p> <p>2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.</p>	<p><i>Art. 15 (R) - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire</i></p> <p>1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.</p> <p>2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i 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 può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.</p> <p>2-bis. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.</p>

Termini per l'istruttoria dei permessi di costruire

- Si limita la possibilità di raddoppiare i termini dell'istruttoria, relativa alle istanze di permesso di costruire, ai soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento. Viene quindi escluso, come invece prevedeva la norma previgente, il raddoppio automatico dei termini citati per i comuni con più di 100.000 abitanti.
- Nei comuni obbligati all'esercizio in forma associata della funzione fondamentale della pianificazione urbanistica ed edilizia, la disposizione descritta si applica dal 12/11/2015 (un anno dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 133/2014 - art. 17, comma 2-ter, del D.L. 133/2014).

VECCHIO TESTO	NUOVO TESTO
<p><i>Art. 20 (R) - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire</i></p> <p>7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti, nonché per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.</p>	<p><i>Art. 20 (R) - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire</i></p> <p>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.</p>

ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- Si aggiunge, ai criteri (parametri) che la regione deve considerare nella redazione delle tabelle parametriche che i comuni devono utilizzare per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, un criterio di 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, viene suddiviso in misura non

inferiore al 50% tra il comune e la parte privata ed 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 realizzarsi nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche. Il nuovo criterio fa **salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.**

— Si consente ai comuni di deliberare, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che i costi di costruzione siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.

VECCHIO TESTO	NUOVO TESTO
<p><i>Art. 16 (l) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire</i></p> <p>4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:</p> <p>5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.</p> <p>7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.</p> <p>7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavodi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.</p> <p>10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. 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 facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6.</p>	<p><i>Art. 16 (l) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire</i></p> <p>4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:</p> <p><i>d-bis)</i> alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;</p> <p><i>d-ter)</i> 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, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed 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 utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.</p> <p>4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera <i>d-ter)</i> del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.</p> <p>5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.</p> <p>7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.</p> <p>7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavodi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.</p> <p>10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. 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 facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.</p>

D.L. «Sblocca Italia»

- Per gli interventi di manutenzione straordinaria effettuabili semplicemente previa CIL (definiti dall'art. 6, comma 2, lettera a)) si prevede che il contributo di costruzione sia **commisurato alle sole opere di urbanizzazione**, a condizione che dall'intervento derivi un aumento della superficie calpestabile.
- Per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, si prevede una **riduzione del contributo di costruzione in misura non inferiore al 20%, rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni**; la riduzione è applicabile nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.
- Si demanda ai comuni la definizione di criteri e modalità applicative.

VECCHIO TESTO	NUOVO TESTO
Art. 17 (L) - <i>Riduzione o esonero dal contributo di costruzione</i> 4. Per gli interventi da realizzarsi su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.	Art. 17 (L) - <i>Riduzione o esonero dal contributo di costruzione</i> 4. Per gli interventi da realizzarsi su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile. 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 è 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 modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

- Sono introdotte disposizioni di coordinamento, finalizzate a rendere coerente il Testo Unico dell'edilizia con le disposizioni in materia di Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Con tali disposizioni viene ulteriormente chiarito che la DIA (ad eccezione della «*super-DIA*», contemplata dall'art. 22, comma 3) viene sostituita dalla SCIA, ribadendo quanto stabilito dall'art. 49, commi 4-*bis* e 4-*ter*, del D.L. 78/2010 (conv. L. 122/2010), che - come precisato dalla Circolare 16/09/2010 del Ministro per la semplificazione normativa e confermato dalla Corte costituzionale (con la Sentenza n. 164/2012) - si applica anche all'edilizia. A tal fine, il D.L. 12/09/2014, n. 133 ha previsto che l'espressione «*denuncia di inizio attività*» e «*Dia*», ovunque ricorra ad eccezione degli articoli 22 e 24, comma 3, è sostituita da «*segnalazione certificata di inizio attività*». Le occorrenze in cui nel testo è operata tale mera sostituzione non sono riportate in questo articolo.
- Viene ampliata la casistica delle **varianti attuabili in corso d'opera mediante una semplice SCIA, da comunicare nella fase di fine lavori**. Sono realizzabili in tal modo, con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che soddisfano tutte le seguenti condizioni:
 - non configurano una variazione essenziale;
 - sono conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie;
 - sono 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.

NUOVO COMMA

Art. 22 (l) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività 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.

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

- Viene introdotta una disciplina finalizzata a stabilire, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, quali mutamenti della destinazione d'uso siano urbanisticamente rilevanti. Si tratta degli utilizzi dell'immobile o della singola unità immobiliare diversi da quello originario, ancorché non accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie, purché tali da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:
 - residenziale;
 - turistico-ricettiva;
 - produttiva e direzionale;
 - commerciale;
 - rurale.
- **Si consente sempre**, 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**. La destinazione d'uso del fabbricato/unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
- Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi contenuti nel nuovo articolo 23-ter entro il termine di 90 giorni dalla data della sua entrata in vigore (10/02/2015), decorso il quale hanno applicazione diretta le disposizioni illustrate.

NUOVO ARTICOLO

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 unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità 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 unità immobiliare è 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 è sempre consentito.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Le regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli nell'ambito del procedimento di rilascio del certificato di agibilità e non anche, come prevedeva il testo previgente, le modalità per l'attuazione delle disposizioni di cui al comma 5-bis, concernenti l'attestazione della conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità da parte del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato.

VECCHIO TESTO	NUOVO TESTO
<p><i>Art. 25 (R) - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità</i></p> <p>5-ter. Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'attuazione delle disposizioni di cui al comma 5-bis e per l'effettuazione dei controlli.</p>	<p><i>Art. 25 (R) - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità</i></p> <p>5-ter. Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli.</p>

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Si consente il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, a determinate condizioni. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

NUOVO ARTICOLO
<p><i>Art. 28-bis (Permesso di costruire convenzionato)</i></p> <p>1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.</p> <p>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.</p> <p>3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:</p> <p>a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;</p> <p>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;</p> <p>c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;</p> <p>d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.</p> <p>4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.</p> <p>5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.</p> <p>6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II del presente decreto. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.</p>

MANCATA OTTEMPERANZA ALL'INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE

- Si prevede l'irrogazione di sanzioni amministrative pecuniarie da 2.000 a 20.000 euro in caso di inottemperanza accertata all'ingiunzione di demolizione degli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti.
- La sanzione è irrogata nella misura massima qualora gli interventi suddetti siano stati effettuati sulle aree e sugli edifici assoggettati a vincoli di inedificabilità, forestali o di tutela dei beni culturali e paesaggistici, o effettuati su aree destinate ad opere e spazi pubblici o ad interventi di edilizia residenziale pubblica o su aree a rischio idrogeologico elevato o molto elevato.
- Si considera inoltre la mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio come elemento di valutazione della performance individuale, nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente (salve le responsabilità penali).
- I proventi delle sanzioni sono di competenza comunale e sono destinati esclusivamente alla demolizione/rimessione in pristino delle opere abusive e alla acquisizione/attrezzatura di aree a verde pubblico.
- Le regioni a statuto ordinario hanno facoltà di aumentare l'importo delle sanzioni e stabilirne la periodica reiterabilità nei casi di permanenza dell'inottemperanza all'ordine di demolizione.

NUOVI COMMI

Art. 31 (L) - *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*

4-bis. L'autorità 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, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità 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.

BANDA LARGA NEI NUOVI EDIFICI

- Si prevede l'obbligo di dotare gli edifici di nuova realizzazione - con **domanda di titolo abilitativo presentata dopo il 01/07/2015** - di impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete (*«un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete»*).
- Il testo contiene una definizione di tale *«infrastruttura fisica multiservizio»*, secondo la quale essa costituisce *«il complesso delle installazioni contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga»*.

NUOVO ARTICOLO

Art. 135 bis - *Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici*

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c). Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

2. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

3. Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo possono beneficiare, ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di «edificio predisposto alla banda larga». Tale etichetta è rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del regolamento di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2 e 64-100/1, 2 e 3.

NOVITÀ INTRODOTTE AL DI FUORI DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA E CONCERNENTI L'APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

- Il comma 3 dell'art. 17 del D.L. 133/2014 impone alla legislazione regionale di assicurare l'attivazione del potere sostitutivo allo scadere dei termini assegnati ai comuni per l'adozione, da parte degli stessi, dei piani (urbanistici) attuativi.
- Il comma 4 dell'art. 17 (con una modifica all'art. 28 della L. 1150/1942) consente l'attuazione per stralci funzionali delle convenzioni di lottizzazione previste dalla *«legge urbanistica»* o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale.
- Anche la quantificazione degli oneri di urbanizzazione o delle opere di urbanizzazione da realizzare, nonché delle relative garanzie, potrà essere riferita ai relativi stralci, purché, come richiede la norma, l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.