

Osservazioni e interrogativi sullo schema di decreto-legge per la ripresa delle attività imprenditoriali edili

(bozza del 19 marzo 2009, allegata)

di Alberto Roccella

I) Lo schema di decreto-legge dispone che le norme in esso contenute «trovano applicazione su tutto il territorio nazionale, sino all’emanazione di leggi regionali in materia di governo del territorio» (art. 1, comma 2).

Lo schema riconosce, dunque, che la disciplina ivi contenuta riguarda il governo del territorio, materia di potestà legislativa concorrente (art. 117, terzo comma, Cost.). Lo schema inoltre attribuisce alla disciplina in esso contenuta il carattere di normativa cedevole rispetto alla futura ed eventuale legislazione regionale sui medesimi oggetti.

A seguito della riforma del titolo quinto della parte seconda della Costituzione (l.c. 3/2001) nelle materie di legislazione concorrente la potestà legislativa spetta alle Regioni, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione dello Stato (art. 117, terzo comma, secondo periodo, Cost.). La Corte costituzionale ha ripetutamente affermato che, in linea di principio, dopo la l.c. 3/2001 lo Stato non può più emanare norme di dettaglio, neanche a carattere suppletivo e cedevole, nelle materie di legislazione concorrente (Corte cost., 282/2002, 303/2003 e, in seguito, giurisprudenza conforme).

Inoltre le Regioni speciali (in Trentino-Alto Adige/Südtirol le due Province autonome di Trento e Bolzano) dispongono in base ai rispettivi statuti, approvati con leggi costituzionali, di potestà legislativa esclusiva (e non soltanto concorrente) in materia di urbanistica (che costituisce parte del governo del territorio: Corte cost., 303 e 307/2003; 196/2004). Eppure lo schema di decreto-legge ignora la speciale autonomia di queste Regioni, parificate a quelle ordinarie.

(1) L'impostazione generale dello schema di decreto-legge può considerarsi conforme alla ripartizione costituzionale di potestà legislativa tra Stato e Regioni ordinarie?

(2) Lo schema di decreto-legge rispetta l'autonomia delle Regioni a statuto speciale ?

(3) In caso di risposta negativa alle domande precedenti, la particolare contingenza economica e le finalità perseguite (art. 1, comma 1, dello schema di decreto-legge) costituiscono ragioni sufficienti per derogare alla ripartizione di potestà legislativa fra Stato e Regioni stabilita dalla Costituzione e dagli statuti speciali ?

II) Lo schema di decreto-legge prevede due tipi di interventi: interventi su singole unità immobiliari (art. 2) e interventi per il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, mediante demolizione e ricostruzione (art. 3). Gli interventi su singole unità immobiliari possono comportare il loro ampliamento mediante la realizzazione di nuovi volumi e superfici in deroga agli strumenti urbanistici vigenti (e adottati), con incremento fino al 20 per cento della volumetria (con un massimo di 300 metri cubi) per gli interventi sulle unità residenziali, fino al 20 per cento della superficie coperta per gli interventi su unità adibite ad uso diverso da quello residenziale. Gli interventi per il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente sono ammessi ugualmente in deroga agli strumenti urbanistici vigenti o adottati e possono comportare un incremento fino al 35 per cento della volumetria esistente, a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive di bioedilizia o di fonti di energia rinnovabile o di risparmio delle risorse idriche e potabili (ma le risorse potabili non sono comunque comprese tra quelle idriche ?). Lo schema non precisa ulteriormente quali tecniche costruttive siano richieste (e in che misura) perché sia ammesso il beneficio dell'incremento di volumetria del 35 per cento: si pone dunque il problema di una insufficiente definizione normativa dei requisiti di legge.

La disciplina speciale dei due tipi di interventi pone rilevanti problemi di principio.

L'urbanistica è la funzione ordinatrice degli usi e delle trasformazioni del suolo, ai fini delle reciproche compatibilità (Corte cost., 151/1986). Questa funzione, imprescindibile per il bene della collettività, non può essere assolta soltanto mediante provvedimenti puntuali di consenso all'edificazione (e di espropriazione per la realizzazione delle opere pubbliche complementari all'edificazione privata), ma richiede inderogabilmente la previa pianificazione, alla dimensione minima del territorio dell'intero Comune. Solo la pianificazione consente la valutazione delle compatibilità,

delle incompatibilità, delle complementarità nell'utilizzazione di porzioni contigue di territorio, in una visione sistematica, coordinata, interrelata dei problemi, e con la considerazione delle possibili alternative per l'armonizzazione delle soluzioni. I provvedimenti di consenso all'edificazione possono essere solo strumenti di controllo del rispetto della pianificazione e di attuazione della pianificazione per aspetti esecutivi.

Al fine di assicurare l'uso equilibrato del territorio, il testo unico in materia edilizia considera indispensabile la pianificazione urbanistica comunale, tanto che, in mancanza di piano urbanistico, consente attività edilizie solo a bassissimo impatto: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo sugli immobili esistenti (senza creazione di nuovi volumi e superfici) e nuova edificazione solo fuori dal perimetro dei centri abitati, nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro (d.P.R. 380/2001, art. 9). Questa disciplina (standard urbanistici generali) rimarrebbe ferma, ma la sua logica verrebbe fortemente ridimensionata dalla nuova facoltà proprietaria di incremento delle volumetrie (o delle superfici) degli immobili esistenti in deroga alla pianificazione.

Il rilascio di licenze edilizie in deroga alla pianificazione è stato causa in passato di gravi guasti, tanto che oltre 50 anni fa venne molto limitata per legge (l. 1357/1955). La disciplina attuale, posta dal testo unico in materia edilizia, è ancora più rigorosa: il permesso di costruire in deroga è consentito solo per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale (d.P.R. 380/2001, art. 14).

Lo schema di decreto-legge comporta una profonda modificazione nei rapporti tra bene pubblico e interessi privati, tra poteri di governo della società e sfera di autodeterminazione garantita ai proprietari degli immobili esistenti. Il testo unico sull'ordinamento degli enti locali attribuisce al Comune tutte le funzioni amministrative che riguardano la popolazione e il territorio comunale, con particolare riferimento al settore organico dell'assetto ed utilizzazione del territorio (d.lgs. 267/2000, art. 13, comma 1). Ma lo schema di decreto-legge comporta che gli interventi su singole unità immobiliari e quelli di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente diventino oggetto di una deroga ope legis alla pianificazione urbanistica locale, sia pure nei limiti di incremento volumetrico o di superficie ammessi, deroga alla quale il Comune non può opporsi, neanche motivatamente. Una parte importante di affari pubblici, come l'incremento del patrimonio edilizio esistente, viene sottratta alle autonome

determinazioni già assunte dai Comuni con i loro piani urbanistici, e attribuita, per atto normativo statale, alle decisioni dei privati proprietari.

(4) La disciplina dello schema di decreto-legge è compatibile con la natura del Comune di ente autonomo (art. 114 Cost.) e con il concetto di autonomia locale posto dall'art. 3 della convenzione europea relativa alla Carta europea dell'autonomia locale (Strasburgo, 15 ottobre 1985), ratificata con la l. 439/1989?Può considerarsi rispettato l'art. 117, primo comma, Cost., secondo cui la potestà legislativa è esercitata nel rispetto della Costituzione nonché dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali?

(5) Potrebbe considerarsi corrispondente ai principi costituzionali di ragionevolezza e di eguaglianza un sistema nel quale l'attività edilizia senza pianificazione sia assoggettata agli stringenti limiti degli standard urbanistici generali, ma l'attività edilizia in deroga alla pianificazione sia garantita dalla legge con incremento del carico urbanistico del 20 per cento (ma fino anche al 35 per cento) rispetto a quello esistente?

(6) Il ridimensionamento del ruolo del Comune quale ente preposto al governo del territorio e il forte potenziamento del ruolo dei privati proprietari degli immobili esistenti, suscettibili di consistenti interventi di ampliamento in deroga alla pianificazione comunale, possono considerarsi compatibili con l'art. 42, secondo comma, Cost. che prevede limiti alla proprietà allo scopo di assicurarne la funzione sociale? Il bene pubblico dell'uso equilibrato del territorio, presidiato mediante la pianificazione, non è gravemente compromesso, in violazione dell'art. 42, secondo comma, Cost., dalla nuova facoltà, concessa ai proprietari degli immobili esistenti, di incrementarne le dimensioni in misura significativa, aumentando così il carico urbanistico?

III) Lo schema di decreto-legge prevede (con una formulazione contorta) un limite temporale di un anno dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge per la presentazione della denuncia di inizio attività per la realizzazione delle iniziative ivi previste. La disciplina si presenta quindi, attualmente, con carattere di temporaneità.

Lo schema di decreto-legge avverte inoltre che lo sviluppo dell'edificazione privata conseguente alla nuova disciplina in esso contenuta potrà comportare squilibri nell'utilizzazione del territorio. Il maggior carico urbanistico derivante dall'applicazione della nuova disciplina dovrà essere considerato dai Comuni i quali entro il 31 dicembre 2011 dovranno apportare variazioni allo strumento urbanistico generale, allo scopo di assicurare l'adeguamento degli standard urbanistici (per ogni abitante insediato 18 mq. di

spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, ai sensi del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444). Si conferma così l’inversione del rapporto tra bene pubblico e interessi privati: ai proprietari viene attribuito un diritto pieno di realizzare ampliamenti e ricostruzioni con incremento di volumetria (o di superficie); gli spazi pubblici complementari all’edificazione privata seguiranno successivamente, come obbligo (peraltro senza sanzione) per il Comune.

(7) Queste considerazioni non costituiscono motivo ulteriore per affrontare gli interrogativi sub (4), (5) e (6)?

IV) L’art. 12 l. 10/1977, che aveva stabilito un vincolo di destinazione per i proventi delle concessioni edilizie, è stato abrogato dal testo unico in materia edilizia (d.P.R. 380/2001, art. 136, comma 2, lett. c). La legge finanziaria 2008 ha preso in considerazione i proventi delle concessioni edilizie (dimenticando che le concessioni sono state sostituite dal permesso di costruire già dal 30 giugno 2003, data di entrata in vigore del testo unico in materia edilizia), e ha stabilito che fino al 2010 essi possono essere utilizzati per una quota non superiore al 50 per cento per il finanziamento di spese correnti e per una quota non superiore ad un ulteriore 25 per cento esclusivamente per spese di manutenzione ordinaria del verde, delle strade e del patrimonio comunale (l. 244/2007, art. 2, comma 8).

A fronte di un incremento del carico urbanistico conseguente alla realizzazione degli interventi consentiti dallo schema di decreto-legge non è previsto l’obbligo del Comune di destinare integralmente i contributi per i relativi premissi di costruire alle opere pubbliche di urbanizzazione complementari all’edificazione privata.

(8) Non è opportuno, anzi indispensabile, ricostituire il rapporto tra sacrificio sopportato dal privato col pagamento del contributo per il permesso di costruire e beneficio derivante dall’obbligo della sua utilizzazione esclusivamente per finalità urbanistiche? Può considerarsi ragionevole esigere dai privati il pagamento del contributo per il permesso di costruire, contributo che per una quota è commisurato agli oneri di urbanizzazione, e poi consentire al Comune di utilizzare, anche solo parzialmente, quanto riscosso per spese correnti, invece che per le spese relative a opere pubbliche

complementari all’edificazione privata? Non si rischia di aumentare lo squilibrio nel rapporto tra edificazione privata e dotazioni, spesso già scarse, di opere di urbanizzazione a fruizione collettiva ?

V) La disciplina straordinaria contenuta nello schema di decreto-legge non incide sulla disciplina ordinaria del governo del territorio. I Comuni hanno sempre l’obbligo di aggiornare i loro strumenti di pianificazione urbanistica per adeguarli all’andamento della popolazione e alle variazioni nei bisogni di infrastrutture pubbliche. L’obbligo di revisione, almeno ogni cinque anni, dei piani urbanistici comunali deriva inoltre dal testo unico in materia di espropriazione che stabilisce in cinque anni la durata dei vincoli espropriativi (d.P.R. 327/2001, art. 9, comma 2); scaduti i cinque anni, è d’obbligo la revisione della pianificazione, per rinnovare i vincoli espropriativi o decidere la nuova destinazione urbanistica delle aree già gravate da vincolo decaduto. La pianificazione comporta l’accertamento dello stock edilizio esistente, la stima dei bisogni futuri di edilizia privata e di infrastrutture pubbliche, il loro bilanciamento per un ordinato ed equilibrato sviluppo urbanistico.

La revisione della pianificazione urbanistica comunale assume una particolare rilevanza in Lombardia. La legge regionale sul governo del territorio conserva efficacia agli strumenti urbanistici comunali vigenti solo fino al 31 marzo 2010 (l.r. 12/2005, art. 25, comma 1, modificato dalla l.r. 5/2009). I Comuni lombardi hanno quindi l’obbligo di dotarsi entro quella data del nuovo piano di governo del territorio (PGT), in mancanza del quale saranno possibili solo le limitatissime attività edilizie consentite dal testo unico in materia edilizia (d.P.R. 380/2001, art. 9) e quelle previste dallo schema di decreto-legge.

Solo poche decine di Comuni della Lombardia (su un totale di 1.546) hanno già approvato il nuovo piano di governo del territorio: gli altri Comuni devono ancora rinnovare la loro pianificazione.

Ma la facoltà di aumentare la volumetria degli edifici in deroga alla pianificazione vigente vanifica le basi della futura pianificazione.

(9) Come sarà possibile modificare razionalmente i piani urbanistici comunali vigenti (in Lombardia approvare i PGT), se un elemento di base fondamentale per le decisioni di pianificazione come la quantità di edilizia privata esistente risulterà suscettibile di importanti variazioni, per effetto di

decisioni dei singoli assunte direttamente sulla base del decreto-legge, proprio nel periodo di tempo in cui si deve decidere sui nuovi piani ?

VI) A seguito della direttiva comunitaria 2001/42/CE del 27 giugno 2001 i piani urbanistici comunali sono soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS). La valutazione ambientale dei piani ha la finalità di assicurare che l’attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un’equa distribuzione dei vantaggi connessi all’attività economica (d.lgs. n. 152/2006).

La possibilità di ampliamento delle unità immobiliari esistenti in deroga agli strumenti urbanistici vigenti incrina il vincolo derivante dalla pianificazione; gli ampliamenti di volumetria o di superficie sarebbero consentiti direttamente dalla nuova disciplina normativa, indipendentemente da una previa pianificazione e dalla relativa valutazione ambientale strategica. La nuova disciplina normativa equivale a una variazione, per decreto-legge e senza previa VAS, di tutti gli strumenti di pianificazione comunale vigenti, con incremento della capacità insediativa attualmente prevista del 20 per cento (elevato al 35 per cento nel caso di demolizione ricostruzione con tecniche costruttive di bioedilizia o di fonti di energia rinnovabile o di risparmio delle risorse idriche e potabili).

(10) La disciplina degli interventi di ampliamento delle singole unità immobiliari e di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente oggetto dello schema di decreto-legge può considerarsi compatibile con la direttiva comunitaria 2001/42/CE, che costituisce limite alla potestà legislativa dello Stato ai sensi dell’art. 117, primo comma, Cost.? La valutazione concreta della sostenibilità ambientale mediante la VAS dei piani può essere superata da una facoltà di incremento delle volumetrie o delle superfici esistenti accordata in via generale e astratta dalla normativa statale, in deroga agli strumenti urbanistici? Non sarebbe prudente acquisire preventivamente l’avviso della Commissione europea sulla compatibilità comunitaria della nuova disciplina, o quanto meno subordinare l’applicabilità della disciplina al consenso della Commissione europea?

VII) La convenzione europea sul paesaggio (Firenze, 20 ottobre 2000), ratificata con la l. 14/2006, si applica a tutto il territorio delle Parti e riguarda gli spazi naturali,

urbani e periurbani; essa concerne sia i paesaggi che possono essere considerati eccezionali, sia i paesaggi della vita quotidiani, sia i paesaggi degradati (art. 2). Ogni Stato Parte della Convenzione si impegna a riconoscere giuridicamente il paesaggio in quanto componente essenziale del contesto di vita delle popolazione, a stabilire a e attuare politiche paesaggistiche volte alla salvaguardia, alla gestione e alla pianificazione dei paesaggi, a integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio e in quelle urbanistiche (art. 5).

La tutela del paesaggio è stata regolata in passato dalla speciale disciplina posta dalla l. 1497/1939, poi confluita nel Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. 42/2004). Ma già dal 1967 la legislazione urbanistica ha previsto che la tutela del paesaggio avvenga innanzi tutto in sede di pianificazione urbanistica comunale (l. 765/1967, art. 3; v. anche l. 1187/1968, art. 1). La disciplina dello schema di decreto-legge consente incrementi di volumetria e di superficie in deroga agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e senza alcuna valutazione di compatibilità paesaggistica. Le altezze massime previste dagli strumenti urbanistici vigenti potranno essere superate, anche se di non oltre quattro metri (un piano in più). Solo per gli immobili siti nei centri storici non soggetti a vincoli è previsto un nuovo potere della Soprintendenza, la quale peraltro non può inibire l’iniziativa, bensì soltanto imporre, entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, ulteriori modalità costruttive con particolare riguardo al rispetto del contesto storico, architettonico e ambientale. Ma prevedibilmente le Soprintendenze non saranno in condizioni di esercitare questo limitato potere, che richiede la verifica dei luoghi e cospicue disponibilità di personale. Un nuovo ingente compito viene addossato alle Soprintendenze senza alcuna valutazione della necessaria copertura organizzativa. Ai Comuni viene sottratta la gestione del proprio territorio per gli interventi ammessi dallo schema di decreto-legge in deroga alla pianificazione; questa sottrazione viene parzialmente compensata con un nuovo potere, affidato alle Soprintendenze, strutture dell’amministrazione statale dei beni culturali, col serio dubbio però che essi siano in grado di esercitarlo realmente (o forse proprio nella certezza che il compito non possa essere esercitato ?).

(11) La riduzione del ruolo dei Comuni nel governo del proprio territorio ed il nuovo potere delle Soprintendenze sono conformi al principio di sussidiarietà verticale, introdotto dall’art. 4, comma 3,

della convenzione europea relativa alla Carta europea dell'autonomia locale (Strasburgo, 18 ottobre 1985), ratificata con la l. 438/1989, e garantito dall'art. 118, primo comma, Cost.?

(12) La disciplina contenuta nello schema di decreto-legge, che consente importanti iniziative edilizie in deroga alla pianificazione urbanistica vigente e senza previa e seria valutazione paesaggistica, può considerarsi compatibile con la convenzione europea sul paesaggio ?

VIII) Lo schema di decreto-legge prevede la riduzione al 50 per cento del contributo di costruzione per gli interventi effettuati in base al medesimo, ove l'unità immobiliare sia destinata a prima abitazione o gli interventi siano realizzati mediante l'utilizzazione di tecniche costruttive di bioedilizia o di fonti di energia rinnovabile o di risparmio delle risorse idriche e potabili.

(13) Può considerarsi compatibile col principio costituzionale di uguaglianza (art. 3 Cost.) una disposizione che accorda un rilevante beneficio come la riduzione alla metà del contributo di costruzione per interventi di ampliamento e di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente in deroga agli strumenti urbanistici, mentre lascia invariata la misura del contributo per analoghi interventi (sempre destinati a prima abitazione o con tecniche costruttive di bioedilizia ecc.), effettuati in conformità alla pianificazione urbanistica vigente ?

Milano, 23 marzo 2009

BOZZA DEL 19 MARZO 2009

Schema di decreto legge recante:

Misure urgenti per il rilancio dell'economia attraverso la ripresa delle attività imprenditoriali edili.

Art. 1

(Finalità ed ambito di applicazione)

1. Il presente decreto prevede misure per il rilancio dell'economia mediante interventi straordinari sul patrimonio edilizio, al fine di agevolare la ripresa delle attività imprenditoriali di settore, con lo scopo precipuo di sostenere la domanda generale interna di beni e servizi, nell'attuale fase di crisi congiunturale globale.
2. Le norme del presente decreto trovano applicazione su tutto il territorio nazionale, sino all'emanazione di leggi regionali in materia di governo del territorio.

Art. 2

(Interventi su singole unità immobiliari)

1. Per le finalità, di cui all'articolo 1 è consentito l'ampliamento dell'unità immobiliare, mediante la realizzazione di nuovi volumi e superfici in deroga alle disposizioni legislative, agli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, nei limiti ed alle condizioni previste nel presente decreto.
2. L'ampliamento è realizzato anche ai sensi dell'articolo 1127 del codice civile e non può essere superiore complessivamente al venti per cento del volume dell'unità se destinato ad uso residenziale, o della superficie coperta se adibito ad uso diverso. Le volumetrie e le superfici di riferimento sono, calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti. L'ampliamento può essere realizzato anche in momenti successivi, nel rispetto del limite temporale di cui all'articolo 4 comma 1.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono effettuati, comunque, nel rispetto della normativa relativa alla stabilità degli edifici e di ogni altra normativa tecnica, nonché delle distanze e delle disposizioni del codice civile e delle leggi speciali a tutela dei diritti dei terzi, e possono anche consistere, in tutta o in parte, nel mutamento di destinazione d'uso, con o senza, opere edilizie.
4. L'unità immobiliare di riferimento deve essere stata già ultimata alla data del 31 dicembre 2008, in forza di titolo abilitativo, anche in sanatoria.
5. In nessun caso i nuovi volumi da realizzare ai sensi del presente articolo possono eccedere complessivamente il limite di 300 metri cubi per unità immobiliare destinata ad uso residenziale; resta salva la possibilità di avvalersi dell'asservimento dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare contigua; l'altezza della nuova fabbrica non può superare di oltre quattro metri l'altezza massima prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 3

(Interventi per il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente)

1. In deroga agli strumenti urbanistici vigenti o adottati sono consentiti interventi consistenti nell'integrale demolizione e ricostruzione di edifici con aumento fino al 35% del volume esistente per gli edifici residenziali o della superficie coperta per

quelli adibiti ad uso diverso, a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive di bioedilizia o di fonti di energia rinnovabile o di risparmio delle risorse idriche e potabili.

Art. 4
(Procedimento)

1. Gli interventi edilizi previsti dagli articoli 2 e 3 sono realizzati previa denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell’articolo 22, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, fatte salve le analoghe procedure e eventualmente previste da leggi regionali, da presentare entro un anno dalla entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

2. La sussistenza di tutte le condizioni previste dal presente decreto è asseverata, sotto la propria responsabilità, dal progettista abilitato che sottoscrive la denuncia di inizio attività.

3. La denuncia, presenta allo sportello unico o al competente ufficio del Comune, è corredata da:

- a) attestazione del titolo di legittimazione;
- b) asseverazione di cui al comma 2;
- c) elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio vigente
- d) gli altri documenti previsti dalla parte seconda del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, se ne ricorrono i presupposti;
- e) autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie se il progetto riguarda interventi di edilizia residenziale ovvero se la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Art. 5
(Disciplina per gli immobili vincolati ed altre limitazioni)

1. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 non possono essere realizzati:

a) nelle aree gravate da vincolo di inedificabilità assoluta ivi comprese quelle insistenti nelle zone A dei parchi nazionali, regionali e interregionali o delle aree naturali ed archeologiche;

b) sugli immobili abusivi oggetto di ordinanza di demolizione;

c) sugli immobili situati su area demaniale.

2. Sugli immobili e nelle aree soggetti a vincoli diversi da quelli di cui al comma 1, gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 possono essere realizzati a condizione del rilascio di nulla osta, autorizzazione o altro atto di assenso comunale denominato, da parte delle autorità preposte alla tutela dei vincoli; il provvedimento autorizzatorio è negato solo ove l’intervento progettato sia concretamente e motivatamente incompatibile con l’interesse tutelato dal vincolo.

3. Relativamente agli immobili di cui all’articolo 12, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la denuncia di inizio attività è presentata alla competente Soprintendenza ai fini della verifica di cui al comma 2 del medesimo articolo 12. Ove entro trenta giorni dalla ricezione della denuncia la Soprintendenza non abbia comunicato al Comune le proprie determinazioni, si intende che la verifica abbia avuto esito negativo.

4. Per gli immobili non soggetti a vincoli, i Comuni, entro trenta giorni dalla ricezione della denuncia di inizio attività, possono imporre modalità costruttive con riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, ai sensi dell’articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

5. Per gli immobili siti nei centri storici non soggetti a vincoli, la denuncia di inizio attività è presentata altresì alla competente Soprintendenza che può imporre, entro trenta giorni, ulteriori modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto del contesto storico architettonico ed ambientale.

6. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 non possono essere realizzati su edifici con destinazione commerciale se ciò incide sulle disposizioni regionali in materia di pianificazione e programmazione dell’insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita o di centri e parchi commerciali.

7. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 non sono cumulabili tra loro.

Art. 6
(Obblighi e potestà dei Comuni)

1. I Comuni istituiscono ed aggiornano l’elenco degli interventi effettuati ai sensi del presente decreto, anche per evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti.

2. Il contributo di costruzione dovuto in base agli articoli 16 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, è commisurato con esclusivo riferimento agli incrementi realizzati ed è ridotto al cinquanta per cento ove l’unità immobiliare sia destinata a prima abitazione o gli interventi siano realizzati mediante la utilizzazione di tecniche costruttive di bioedilizia o di fonti di energia rinnovabile o di risparmio delle risorse idriche e potabili.

3. Entro il 31 dicembre 2011, i comuni provvedono ad apportare le variazioni allo strumento urbanistico generale, al fine di assicurare l’adeguamento degli standard urbanistici, a seguito della realizzazione degli interventi di cui al presente decreto.

Art. 7
(Entrata in vigore)

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana