

Manovra correttiva: le misure del settore privato

29 Giugno 2017

Il Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50 cd. "Manovra correttiva" è stato convertito dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale (n. 144 del 23/6/2017) ([vedi News Ance n. 28486](#) Impianti sportivi: nuove regole per realizzazione e riqualificazione). Durante l'iter di conversione, il Parlamento ha apportato numerose modifiche al testo che interessano il settore privato e cioè:

- *Impianti sportivi*

L'art. 62 del Decreto Legge - che integra e modifica la procedura semplificata per favorire la realizzazione e l'ammodernamento degli impianti sportivi prevista dalla art. 1, comma 304 e 305, Legge 147/2013 - è stato completamente riscritto.

In particolare si prevede ora che:

- Studio di fattibilità e conferenza di servizi preliminare

Lo studio di fattibilità - avente valore di progetto di fattibilità tecnica ed economica ai sensi dell'art. 23 D.lgs. 50/2016 - su cui si pronuncerà la conferenza di servizi preliminare, può comprendere, ai fini del raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, anche la costruzione di immobili con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, complementari o funzionali al finanziamento o alla fruibilità dell'impianto, con esclusione di nuovi complessi di edilizia residenziale, in analogia con quanto già stabilito nella Legge 147/2013. Tali immobili devono essere compresi nell'ambito del territorio comunale in aree contigue all'impianto sportivo. Negli impianti con capienza superiore a 5000 posti, potranno essere realizzati anche alloggi di servizio per gli atleti e per i dipendenti della società sportiva nel limite del 20% della superficie utile.

Lo studio di fattibilità può prevedere altresì la demolizione dell'impianto da dismettere, la sua demolizione e ricostruzione anche con diversa volumetria e sagoma ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) (ristrutturazione edilizia) ed f) (ristrutturazione urbanistica) del Dpr 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

- Progetto definitivo e conferenza di servizi decisoria

Il progetto definitivo, tiene conto delle condizioni indicate in sede di conferenza di servizi preliminare, potendo discostarsene solo motivatamente ed è redatto ai sensi del D.lgs. 50/2016. Nel caso di interventi su impianti sportivi privati, sarà corredato da una bozza di convenzione predisposta ai sensi dell'art. 28 bis del Dpr 380/2001 (permesso di costruire convenzionato), nella quale deve essere previsto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione precede o è contestuale alla realizzazione dei lavori di ristrutturazione o nuova costruzione dell'impianto sportivo, nonché da un piano economico-finanziario che dia conto dell'effettiva copertura finanziaria dei costi di realizzazione;

La conferenza di servizi decisoria si svolgerà secondo le disposizioni degli artt. 14 e ss. della Legge 241/1990 (come modificata dal D.lgs. 127/2016) in forma simultanea, in modalità sincrona - ossia con la partecipazione dei rappresentanti delle amministrazioni competenti - ed eventualmente in sede unificata con quella avente ad oggetto la valutazione di impatto ambientale (VIA). Nel caso di impianti sportivi privati, il verbale conclusivo può costituire anche variante allo strumento urbanistico

generale, nel qual caso deve essere sottoposto a ratifica del Consiglio comunale.

· *Testo Unico Edilizia - Nuova definizione di restauro e risanamento conservativo*

In sede di conversione del Decreto Legge 50/2017 è stato approvato l'articolo 65-bis che modifica la definizione di "restauro e risanamento conservativo" contenuta nell'articolo 3, comma 1, lettera c) del Dpr 380/2001.

In particolare secondo la nuova definizione, **vigente dal 24 giugno 2017**, si intendono per interventi di restauro e di risanamento conservativo " gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, **ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purchè con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi**".

La modifica è conseguente alla pronuncia della Corte di Cassazione, (sezione III penale, 14 febbraio 2017, n. 6873) con la quale è stato affermato che il mutamento di destinazione d'uso "configura in ogni caso un'ipotesi di ristrutturazione edilizia anche se attuato con opere di modesta entità".

L'effetto della sentenza è stato quello di escludere la possibilità di eseguire cambi di destinazione d'uso su immobili ricadenti in zone in cui le previsioni degli strumenti urbanistici consentono unicamente la realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo vietando quelli di ristrutturazione edilizia.

Tale interpretazione giurisprudenziale oltretutto si è posta in contrasto con quanto espressamente previsto nella previgente definizione contenuta nell'articolo 3, comma 1, lettera c) del Dpr 380/2001 che ammetteva il mutamento di destinazione d'uso qualificando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo come quelli "rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili (..)". Per superare queste problematiche si è interpretata la definizione di restauro e risanamento conservativo chiarendo che:

- a. i cambi di destinazione d'uso negli interventi di restauro e risanamento conservativo avvengano "compatibilmente" con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio (in linea con le finalità sottese a tale categoria di intervento volta a conservare e a rendere più funzionale l'organismo edilizio);
- b. i mutamenti di destinazione d'uso debbano essere "conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi".

In allegato gli articoli 62 e 65-bis del Decreto Legge 50/2017 convertito dalla Legge 96/2017

[29159-D_L_n_50_2017_artt_62-65bis.pdf](#) [Apri](#)