







"Supporto all'operatività della riforma in materia di semplificazione"

Webinar

Le misure di semplificazione e gli interventi di rigenerazione urbana

Le modifiche apportate al Testo Unico Edilizia (DPR 380/2001) dal *Decreto semplificazioni* (D.L. 76/2020 convertito con L. 120/2020)

a cura di Massimo Puggioni

23 novembre 2020



DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 Art. 10, comma 1. lett. b)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

GLI INTERVENTI EDILIZI MODIFICHE ALLA:

-RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

AMPLIAMENTO DEGLI
INTERVENTI DI
DEMOLIZIONE E
RICOSTRUZIONE
RICOMPRESI NELLA
RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001)

Art. 3 (Definizione degli interventi edilizi)

PRIMA DELLE MDOIFICHE

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

Art. 10, comma 1, lett.b)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

PRINCIPIO GENERALE

GLI INTERVENTI EDILIZI MODIFICHE ALLA:

-RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

AMPLIAMENTO DEGLI
INTERVENTI DI
DEMOLIZIONE E
RICOSTRUZIONE
RICOMPRESI NELLA
RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA

Negli interventi di ristrutturazione ricostruttiva, l'edificio oggetto dell'intervento può presentare sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche differenti rispetto a quello originario in tutti i casi in cui questi interventi sono necessari nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana e non solo adequamenti alla normativa antisismica

DEGLI INTERVENTI:

Sono ammessi gli interventi:

- di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;
- □ e con le innovazioni necessarie per <u>l'adeguamento alla normativa antisismica</u>, per l'applicazione della <u>normativa sull'accessibilità</u>, per <u>l'installazione di impianti tecnologici</u> e per <u>l'efficientamento energetico</u>;
- CONFERMATO CHE costituiscono ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza (previsione già vigente prima della modifica);

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

Art. 10, comma 1, lett.b)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

GLI INTERVENTI EDILIZI MODIFICHE ALLA:

-RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

AMPLIAMENTO DEGLI
INTERVENTI DI
DEMOLIZIONE E
RICOSTRUZIONE
RICOMPRESI NELLA
RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA

SONO STATE INTRODOTTE DUE NUOVE OPPORTUNITA'

E' consentita:

- □ la possibilità, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di <u>incrementi di volumetria</u> ove espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, **anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana** (nuovo quarto periodo della lettera d).
- La ricostruzione edilizia nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione e di ripristino di edifici crollati o demoliti effettuati sugli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, a condizione che, oltre al mantenimento della medesima sagoma (già prevista dalla disciplina previgente) siano rispettate altre condizioni, ossia: mantenimento di prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria (nuovo sesto periodo della lettera d). Le medesime regole si applicano anche per gli interventi edilizi sugli edifici ubicati nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/1968 o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico.

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 Art. 10, comma 1 lett. e)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

RISTRUTTURAZIONE PESANTE (lett.c, comma 1)

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001)

Art. 10 (Interventi subordinati a Permesso di costruire)

PRIMA	DELLE	MDOTLICHE	

- 1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di <u>ristrutturazione edilizia</u> 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.

MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

MODIFICHE:

- □ Trattandosi di una norma di coordinamento con le modifiche apportate all'art. 3 (Definizioni degli interventi edilizi) si elimina, **NEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, IL RIFERIMENTO ALLE MODIFICHE AI PROSPETTI** riportato nel testo previgente definendo come interventi di ristrutturazione edilizia subordinati a Permesso di costruire <u>I SOLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CHE COMPORTINO MODIFICHE DELLA VOLUMETRIA COMPLESSIVA</u> dell'edificio.
- □ Le modifiche prospettiche necessitano di permesso di costruire solo per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 Art. 10, comma 1, lett.e)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001)

Art. 10 (Interventi subordinati a permesso di costruire)

MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

MODIFICHE:

DISCIPLINA LA COSÌ DETTA "RISTRUTTURAZIONE PESANTE"

- □ come precisato nella relazione illustrativa la modifica chiarisce che «che sono subordinati a permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia che presentino entrambi i seguenti requisiti:
 - ➢ la previsione di opere 'di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente
 ➢ e la circostanza che tali opere comportino anche una delle modifiche di particolare rilevanza ivi elencate.

Si tratta di:

- modifiche della volumetria complessiva
- mutamenti della destinazione d'uso (per gli edifici nelle zone A).

PER GLI IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, tali interventi comportino: modificazioni della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti (oltre a quelli, già previsti nella previgente formulazione, che comportino modificazioni della sagoma e della destinazione d'uso).

Si tratta di una precisazione che era stata introdotta già dal d.lgs. n. 301 del 2002, la cui formulazione tuttavia lasciava adito a differenti interpretazioni, che continuano a considerare sufficiente la presenza di una delle modifiche edilizie qualificate di particolare rilevanza. L'intervento normativo intende dunque ribadire e rendere univoca, dal punto di vista testuale, la citata disposizione legislativa del 2002"»

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 Art. 10, comma 1, lett. f)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001)

Art. 14 (Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici)

PRIMA DELLE MODIFICHE

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, 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.

MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo, al recupero sociale e urbano dell'insediamento, 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.

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 le destinazioni d'uso ammissibili**, 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.

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 Art. 10, comma 1, lett. f)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001)

Art. 14 (Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici)

MODIFICHE:

- per gli interventi di ristrutturazione edilizia la richiesta di Permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico e comunque come precisato dal Senato— limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando (previsione, questa, già presente nel testo previgente), nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'art. 31, comma 2, del D.L. 201/2011 (il quale dispone che, secondo la disciplina dell'Unione europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la 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).
 - ➤ Ora il ricorso al Permesso di costruire in deroga è ammesso anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza più alcun richiamo alle aree industriali dismesse.
 - > Spariscono inoltre i vincoli precedenti in materia di aumento della superficie coperta
- AMMESSO ANCHE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO. La seconda modifica riguarda il comma 3 dell'art. 14, ove la previsione che la deroga può riguardare le destinazioni d'uso viene adeguata alla modifica apportata al comma 1-bis, nel senso di stabilire che la deroga può riguardare anche il mutamento di destinazioni d'uso ammissibili oltre a quelli di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati (e non solo, come nel testo previgente, i mutamenti che non comportino un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione).

È consentito il rilascio del PdC in deroga per gli interventi di ristrutturazione edilizia eliminando il vincolo del NON aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 **Art. 10, comma 1, lett. g)**

Le semplificazioni in materia di Edilizia

CONTRIBUTO STARORDINARIO PER IL RILASCIO **DEL PERMESSO DI** COSTRUIRE

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001)

	Art. 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire)			
	PRIMA DELLE MDOIFICHE	MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE		
		DI CONVERSIONE IN LEGGE		
	4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è	4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è		
I	stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle	stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle		
	parametriche che la regione definisce per classi di comuni in	parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:		
	relazione:	()		
	()	d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o		
	d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su	immobili in variante urbanistica o in deroga .		
	aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di			
	destinazione d'uso.			

MODIFICA:

Modifica puntuale alla lettera d-ter) del comma 4, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, finalizzata ad escludere il cambio di destinazione d'uso dai fattori determinativi del maggior valore generato dall'intervento edilizio di cui si debba tener conto ai fini della **determinazione del contributo straordinario**.

Come precisato nella relazione illustrativa *il semplice cambio di destinazione d'uso tra quelli considerati* ammissibili dal piano urbanistico generale non presenta un carattere tale da giustificare l'attribuzione straordinaria di valore immobiliare, anche alla luce delle modifiche relative all'art. 3, comma 1, lettera b), del TUE.

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 Art. 10, comma 1, lett. h)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

CONTRIBUTO di COSTRUZIONE: ESONERI O RIDUZIONE

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001)

Art. 17 (Riduzione o esonero dal contributo di costruzione)

PRIMA DELLE MDOIFICHE

MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE

4-bis. Al fine di agevolare gli <u>interventi di densificazione edilizia</u>, 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.

4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

- Si precisa che la riduzione, "in misura non inferiore al venti per cento" si riferisce agli interventi di rigenerazione urbana e come inserito nel corso dell'esame parlamentare del decreto agli interventi di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo.
- è stato eliminato il riferimento agli interventi di «densificazione edilizia»;
- sono stati estesi i casi di riduzione del contributo di costruzione a tutti gli interventi di rigenerazione urbana e non solo (come
 previsto nella formulazione previgente) alle nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di
 destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria;
- Riconosciuta la facoltà ai Comuni di prevedere ulteriori riduzioni fino alla completa esenzione dello stesso.

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 Art. 10, comma 1, lett. i)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

CERTEZZA SUL
SILENZIO
ASSENSO NEL
PROCEDIMENTO
DI RILASCIO DEL
Permesso di
costruire
Art. 20 del TUE

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001)

Art. 20 (Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire)

PRIMA DELLE MDOIFICHE

(...)

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE

(...)

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

PREVISIONE DI RILASCIO D'UFFICIO DELL'ATTESTAZIONE AVVENUTA FORMAZIONE DEL SILENZIO-ASSENSO

In coerenza con il *principio della certezza giuridica* (avere certezze in materia di eventuale diniego ai lavori), la modifica stabilisce che, fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato un'attestazione circa il <u>decorso dei termini del procedimento</u>, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 ART. 10

Le semplificazioni in materia di Edilizia

Proroga dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori (comma 4)

Permesso di costruire e SCIA

D.L 76/2020 Comma 4 art. 10

Proroga dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'art. 15 del D.P.R. 380/2001

4. Per effetto della comunicazione del soggetto interessato di volersi avvalere del presente comma, sono prorogati ((rispettivamente di un anno e di tre anni)) i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come indicati nei permessi di costruire rilasciati o comunque formatisi fino al 31 dicembre 2020, purché' i suddetti termini non siano gia' decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. ((Le disposizioni di cui al primo periodo del presente comma si applicano anche ai permessi di costruire per i quali l'amministrazione competente abbia già accordato una proroga ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380)). La medesima proroga si applica alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine ai sensi degli articoli 22 e 23 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

PERMESSO DI COSTRUIRE

Il comma 4 dell'articolo 10 del D.L. 76 del 2020 consente di prorogare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

A seguito di comunicazione (non istanza, non è necessario il rilascio di alcun atto e non vi è alcun margine di discrezionalità) del soggetto interessato sono prorogati di un anno i termini di inizio dei lavori e di tre anni quelli di ultimazione dei lavori dei permessi di costruire rilasciati o comunque formatisi fino al 31 dicembre 2020, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. Durante il corso dell'esame parlamentare è stato poi precisato che queste disposizioni si applicano anche ai permessi di costruire per i quali l'amministrazione competente abbia già accordato una proroga ai sensi dell'articolo 15 del TUE.

Le medesime regole valgono anche in caso di SCIA presentate entro il 31 dicembre 2020 ai sensi degli articoli 22 e 23 del TUE, che sono prorogate di tre anni.

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

Art. 10, comma 1, lett.m-bis)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

USI TEMPORANEI DI AREE E IMMOBILI

INTRODOTTO
IN SEDE DI
CONVERSIONE
L'ART.23QUATER

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001)

INSERITO Art. 23-QUATER (Usi temporanei)

- 1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.
- 2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socioeconomici ed ambientali indicati al comma 1.
- 3. L'uso temporaneo è disciplinato da una apposita convenzione che regola:
- a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
- b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili ed aree;
- c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
- d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti degli obblighi convenzionali.
- 4. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuarsi comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.
- 5. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.
- 6. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.
- 7. Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.
- 8. Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale.

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

Art. 10, comma 1, lett.m-bis)

USI TEMPORANEI DI AREE E IMMOBILI

ANALISI DEI COMMI del nuovo Art. 23-QUATER inserito in sede di conversione del decreto

COMMA 1- I Comuni possono autorizzare l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dallo strumento urbanistico allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale sula base di un'apposita convenzione (di cui al comma 3).



- immobili legittimamente esistenti;
- ma anche aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica,
- purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali previsti.

COMMA 3 - OBBLIGATORIA LA STIPULA DI UNA SPECIFICA CONVENZIONE. La convenzione destinata a disciplinare l'uso temporaneo in base alla nuova normativa deve regolare:

- a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
- b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
- c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
- d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

USI TEMPORANEI DI AREE E IMMOBILI

ANALISI DEI COMMI del nuovo Art. 23-QUATER inserito in sede di conversione del decreto

COMMA 4 - La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione stessa.

COMMA 5 - In ogni caso l'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

COMMA 6 - Quando si tratta di immobili o aree di proprietà pubblica, il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica e la convenzione deve specificare le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.

COMMA 7- L'approvazione della convenzione è di competenza della Giunta Comunale, sulla base dei criteri e degli indirizzi attuativi approvati dal Consiglio. In assenza di tali indirizzi e criteri lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato dal Consiglio.

COMMA 8 - le leggi regionali possano dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale.

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

ART. 10, comma 1, lett.n)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

La SCIA per la sola AGIBILITÀ

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001)

INSERITO comma 7-bis all'art. 24 (Agibilità)

7-bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti predisposto di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

La SCA può essere presentata, oltre ai casi già previsti nell'art. 24 del TUE (entro 15 gg. dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, per nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali, ed interventi sugli edifici esistenti), anche in assenza di lavori al fine di richiedere l'agibilità per immobili legittimamente realizzati che ne siano privi.

Come specificato dalla relazione illustrativa, Si consente il rilascio dell'agibilità per gli immobili che non sono dotati della certificazione ma che presentano comunque adeguati requisiti di sicurezza, igienico-sanitari, di abbattimento delle barriere architettoniche, di risparmio energetico ecc. stabiliti con apposito decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto, assunto di concerto con il Ministro della salute e con il Ministro della Funzione Pubblica e il Ministro dei Beni Culturali, d'intesa con la Conferenza Unificata, da adottarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto. La relazione illustrativa aggiunge che "tale disposizione, presente in talune legislazioni regionali, agevola la circolazione dei beni immobili e, di consequenza, facilita la qualificazione del patrimonio edilizio".

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 ART. 10, comma 1, lett. o) e p)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Modifiche in materia di parziali difformità e tolleranze costruttive

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001)

INSERITO Art. 34-bis (Tolleranze costruttive)

- 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
- 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
- 3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Si interviene in merito alla disciplina delle tolleranze costruttive in caso di parziali difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo, disponendo, rispettivamente, l'abrogazione del comma 2-ter dell'art. 34 (prevedeva che, ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali) e introducendo una nuova disciplina con il nuovo art. 34-bis che definisce ne dettaglio le tolleranze costruttive.

DEFINIZIONE DETTAGLIATA DELLE DIFFORMITA' CONSIDERATE AMMISSIBILI

In sostanza si tratta difformità meramente "formali" rispetto agli elaborati progettuali autorizzati che i tecnici dovranno attestare, in caso di nuovi interventi di manutenzione o ristrutturazione, come pure in caso di vendita, come irregolarità di natura formale a condizione che gli scostamenti dagli elaborati progettuali "non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile".

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 ART. 10, comma 1, lett. o) e p)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

DEFINIZIONE DETTAGLIATA DELLE DIFFORMITA' CONSIDERATE AMMISSIBILI

Con il nuovo art. 34-bis al:

- (comma 1) si ribadisce la previsione (già contenuta nel comma 2-*ter* dell'art. 34) il mancato rispetto dal progetto dei riferimenti all'altezza, ai distacchi, alla cubatura, alla superficie coperta delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo; aggiungendo peraltro alle predette fattispecie anche quella, di tipo residuale, in base alla quale **non costituisce violazione edilizia** il **mancato rispetto di ogni altro parametro** delle singole unità immobiliari;
- (comma 2) vengono considerate tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile; si tratta di difformità rispetto al progetto possono essere considerate irrilevanti ai fini delle possibili sanzioni. Si tratta di tutti quegli interventi che:
 - □ non incidono sull'aspetto esteriore dell'edificio,
 - □ sulle strutture portanti
 - □ sui dimensionamenti e distanze,
 - □ non comportano aumenti di superficie
 - non violano alcuna normativa tecnica

Non occorre provvedere ad effettuare una sanatoria nel caso in cui si voglia vendere l'immobile dal momento che si tratta di difformità rispetto al progetto originario realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi non sono più considerate violazioni edilizie.

- (comma 3) Per le suddette tolleranze realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi è sufficiente che **il tecnico abilitato ne faccia dichiarazione,** ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto il trasferimento degli immobili o la costituzione di diritti reali. ASSUNZIONE DI RESPONSABILITA' DA PARTE DEL TECNICO CHE DOVRA' ATTESTARE CHE LE RREGOLARITA' SONO SOLO DI NATURA FORMALE.

DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 ART. 10

Le semplificazioni in materia di Edilizia

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Requisiti igienicosanitari e centri storici

INTERPRETAZIONE AUTENTICA DEL D.M. 5 luglio 1975 Art. 10, comma 2 del D.L.76/2020

Il primo periodo del comma 2 dispone che, nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'art. 20, comma 1- *bis*, del D.P.R. 380/2001, le disposizioni di cui al **D.M. 5 luglio 1975** si interpretano nel senso che i **requisiti relativi all'altezza minima** e ai **requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione** ivi previsti **non si considerano riferiti agli immobili**:

- > che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto
- ➤ e che siano **ubicati nelle zone A o B,** di cui al D.M. 1444/1968, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali.



Ne consegue, come precisato nel secondo periodo del comma 2 che ai fini della presentazione e rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia e della segnalazione certificata dell'agibilità degli immobili esclusi dai requisiti minimi, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.