



UNIONE EUROPEA
Fondo Sociale Europeo
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale



Agenzia per la Coesione Territoriale



*Presidenza
del Consiglio dei Ministri*
Dipartimento della funzione pubblica

PNR GOVERNANCE
E CAPACITÀ
ISTITUZIONALE
2014-2020

“Supporto all’operatività della riforma in materia di semplificazione”
CUP J59J16000760006

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 Giuseppina Russo

23 novembre 2020

FormezPA

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

LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA

Progetto organico di revisione del Testo Unico Edilizia

Con il D.L. 76/2020 l'obiettivo perseguito dal legislatore è finalizzato alla semplificazione e accelerazione delle procedure in materia di edilizia affinché:

- **si possa ridurre il peso burocratico a carico dei cittadini e delle imprese**
- assicurare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, **decarbonizzazione, efficientamento energetico** per migliorare le prestazioni energetiche;
- **la messa in sicurezza antisismica degli edifici.**

Le misure adottate non intendono in alcun modo abbassare i livelli di tutela del paesaggio e dei beni culturali, ma, al contrario hanno la finalità :

➤ ***di promuovere attraverso la rigenerazione urbana:***

- la riduzione del consumo del suolo;
- favorire il riuso e la rigenerazione dei suoli già urbanizzati,
- risanare il costruito;
- il recupero, la ristrutturazione e il restauro degli edifici ai fini antisismici e di risparmio energetico.

➤ ***migliorare la qualità del tessuto urbano, delle nostre periferie e delle aree più degradate del Paese.***

Art. 10 comma 1, D.L. 76/2020

Le modifiche apportate al TUE, dall'art. 10 del decreto sono finalizzate «*semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, ((decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo))*»

Queste finalità si prefiggono l'obiettivo di rimettere in moto il settore dell'edilizia e i settori collegati

Le semplificazioni in materia di Edilizia

I principali filoni di intervento:

a) rivisitazione della definizione degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, ed in particolare della:

- manutenzione straordinaria,**
- ristrutturazione edilizia**
- degli **interventi realizzabili con il permesso di costruire in deroga**

Intervenendo sui requisiti, limiti e le specifiche condizioni che li connotano

b) **certezza del formarsi del silenzio assenso;**

c) **nuova modalità di verifica dell'agibilità** degli immobili, non successiva ai lavori edilizi;

d) disciplina della valutazione dello stato legittimo del patrimonio edilizio, chiarendo innanzitutto significato e portata di tale verifica preventiva, attualmente prevista dalla modulistica unificata ma non definita e regolata dal Testo unico. Si specifica inoltre che costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di minima entità, 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 dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobili;

e) **semplificazioni per la ricostruzione post-sismica e l'eliminazione delle barriere architettoniche.**

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

Art. 10, comma 1 lett.a)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

Riforma della disciplina delle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati. (art. 10, comma 1, lett.a)

Reiscrizione del comma 1-ter dell'art. 2-bis del TUE (modificato dal Senato)



OBIETTIVO: assicurare recupero e qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana nei contesti urbani consolidati

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001) Art. 2-bis (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati)	
PRIMA DELLE MDOIFICHE	MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE
<p>1-ter. In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti PURCHÉ SIA EFFETTUATA ASSICURANDO LA COINCIDENZA DELL'AREA DI SEDIME E DEL VOLUME DELL'EDIFICIO RICOSTRUITO CON QUELLO DEMOLITO, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.</p>	<p>1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, ANCHE QUALORA LE DIMENSIONI DEL LOTTO DI PERTINENZA NON CONSENTANO LA MODIFICA DELL'AREA DI SEDIME ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.</p> <p>Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.</p> <p>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 in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.</p>

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

Art. 10, comma 1 lett.a)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

Riforma della disciplina delle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati.

(art. 10, comma 1, lett. a)

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001) Art. 2-bis , comma 1-ter (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati)	
PRIMA DELLE MDOIFICHE	MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE
1-ter. In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.	1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, <u>ANCHE QUALORA LE DIMENSIONI DEL LOTTO DI PERTINENZA NON CONSENTANO LA MODIFICA DELL'AREA DI SEDIME ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.</u>

Con la nuova previsione normativa:

vengono superate le precedenti disposizioni precisando che, negli interventi che comportino la **demolizione e ricostruzione di edifici** e fermo restando che **la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti** (come già previsto dalla norma previgente) **anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano lo scivolamento dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini** (es. quando non è possibile arretrare l'edificio ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini stabiliti dal DM n.1444 del 1968).

Non è più richiesto il rispetto il vincolo del:

➤ **medesimo sedime** → **SI PUÒ MODIFICARE IL SEDIME**



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

Le semplificazioni in materia di Edilizia

Riforma della disciplina delle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati. (comma 1, lettera a)

Aumento della cubatura

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001) Art. 2-bis , comma 1-ter (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati)	
PRIMA DELLE MDOIFICHE	MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE
1-ter. In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.	Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche CON AMPLIAMENTI FUORI SAGOMA E CON IL SUPERAMENTO DELL'ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO DEMOLITO, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Il secondo periodo del nuovo comma 1-ter stabilisce espressamente che **gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati, sempre nel rispetto dei limiti delle distanze legittimamente preesistenti:**

- **con ampliamenti fuori sagoma (MODIFICA SAGOMA)**
- e **con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito (MODIFICA ALTEZZA)**

Con questa nuova formulazione di fatto nel TUE sono state racchiuse le disposizioni previste nel «Piano casa» di cui all'art. 11 del D.L. 112/2008, successivamente riprese nel D.L. 70/2011 e nel D.L.32/2019 (cd. Sblocca Cantieri).

la **SAGOMA** è "la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 (Intesa ai sensi dell'art. 8, comma 6, della legge n. 131/2003 tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 380/2001)

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

Le semplificazioni in materia di Edilizia

Riforma della disciplina delle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati. (Art. 10, comma 1, lett. a)

I vincoli per i centri storici negli interventi di recupero

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001) Art. 2-bis , comma 1-ter	
PRIMA DELLE MDOIFICHE	MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE
1-ter. In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.	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 in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.

Con le modifiche apportate dal Senato, il terzo periodo del nuovo comma 1-ter stabilisce che nelle:

- **zone omogenee A di cui al D.M. 1444/1968**
- **zone a queste assimilabili** in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali;
- **centri e nuclei storici consolidati;**
- **e ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico.**

Definizione di zone omogenee territoriali A) ai sensi dell'art. 2 DM 1444/1968:

le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono particolare carattere storico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

gli interventi di **demolizione e ricostruzione** sono **CONSENTITI ESCLUSIVAMENTE NELL'AMBITO DI PIANI URBANISTICI DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATI**, di competenza comunale (quindi ai sensi della normativa regionale ed ai piani urbanistici comunali), **fatti salvi** le previsioni dei vigenti strumenti di **pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica** e i **pareri degli enti preposti alla tutela**.

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 (art. 10, comma 1, lett.b)

MODIFICHE ALLA:

- **MANUTENZIONE STRAORDINARIA [lett.b), art. 3]**
- **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA [lett.d) art. 3]**

Al fine di aumentare l'ambito applicativo sono state apportate delle modifiche a queste due categorie di interventi edilizi maggiormente funzionali alle operazioni di recupero e riqualificazione tipiche dei processi di rigenerazione urbana

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001)

Art. 3 (Definizione degli interventi edilizi)

PRIMA DELLE MODIFICHE	MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE
<p>b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.</p> <p>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 di uso;</p>	<p>b) "interventi di manutenzione straordinaria", 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 mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.</p> <p>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 di uso.</p> <p>Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese ANCHE LE MODIFICHE AI PROSPETTI degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;</p>

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

MODIFICA IN MATERIA
DI MUTAMENTO D'USO
URBANISTICAMENTE
RILEVANTE

MUTAMENTI D'USO
URBANISTICAMENTE
RILEVANTI

MUTAMENTI D'USO
URBANISTICAMENTE
NON RILEVANTI

Viene superata la limitazione del testo precedente che **rendeva incompatibile con gli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica alla destinazione d'uso**



SOSTITUITA

con il riferimento al **mutamento d'uso che risulti urbanisticamente rilevante implicante un aumento del carico urbanistico secondo la definizione data dall'articolo 23-ter.**

Tale modifica costituisce norma di coordinamento con l'art.23-ter [(introdotto dall'art.17, co.1,lett.b), del D.L. 133/2014)] che, al comma 1 prescrive: 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 di seguito elencate:

a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.

(art. 23-ter, comma 3, ultimo periodo): *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 (dunque non comportante un incremento del carico urbanistico) è sempre consentito (viene considerato urbanisticamente privo di rilevanza e di conseguenza sempre ammesso, in quanto attività edilizia libera).*

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

Art. 10, comma 1 lett.b)

**GLI INTERVENTI EDILIZI
MODIFICHE ALLA:
MANUTENZIONE
STRAORDINARIA**

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001) Art. 3 (Definizione degli interventi edilizi)	
PRIMA DELLE MDOIFICHE	MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE
b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.	b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.

- ❑ È POSSIBILE CONSIDERARE INTERVENTI DI M.S. ANCHE QUELLI CHE COMPORTANO MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO

TESTO UNICO EDILIZIA
(DPR 380/2001)
Art. 23- ter (Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante)

PRIMA DELLE MDOIFICHE	MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.	2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.

**NE CONSEGUE la
modifica all'art. 23-ter
comma 2**

Il comma 1, lett.m) dell'art. 10 ha mdificato il comma 2 dell'art. 23-ter del TUE che a sua volta si coordina con l'art. 9-bis, comma 1-bis

MODIFICATO il comma 2 dell'art. 23-ter: il criterio di determinazione della destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare, non è più quella "prevalente in termini di superficie utile" ma quella "stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis" (Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili)

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

Art. 10, comma 1 lett.d)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI

TESTO UNICO EDILIZIA
(DPR 380/2001)

Art. 9-bis (Documentazione amministrativa e stato legittimo dell'immobile)

E' stata modificata la rubricazione dell'art. 9-bis con l'aggiunta dello **STATO LEGGITTIMO DELL'IMMOBILE** e l'aggiunta del comma 1-bis

COMMA 1

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

DETECERTIFICAZIONE



*Nella relazione illustrativa si evidenzia che la norma introduce "per la prima volta la **definizione di stato legittimo**, utilizzata tradizionalmente per la verifica della legittimità dell'immobile, oggetto di intervento edilizio o di alienazione" e che essa "risulta quanto mai opportuna per chiarire l'ambito di dette verifiche e, di conseguenza, anche per perseguire gli abusi".*

AGGIUNTA COMMA 1-bis.

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione **o che ne ha legittimato la stessa e** da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

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

Art. 10, comma 1 lett.d)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

TESTO UNICO EDILIZIA
(DPR 380/2001)

Art. 9-bis (Documentazione amministrativa e stato legittimo dell'immobile)

E' stata modificata la rubricazione dell'art. 9-bis con l'aggiunta dello **STATO LEGGITTIMO DELL'IMMOBILE** e l'aggiunta all'articolo del comma 1-bis

In base alla disposizione in commento, pertanto, lo stato legittimo di un immobile è stabilito non più, alternativamente, dal titolo abilitativo originario ovvero dal titolo relativo all'ultimo intervento edilizio effettuato sull'immobile (come previsto dal testo iniziale del provvedimento in esame) BENSÌ DA ENTRAMBI DETTI TITOLI.

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E **STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI**

STATO LEGITTIMO DI UN IMMOBILE
TITOLO ABILITATIVO ORIGINARIO + TITOLO CHE HA DISCIPLINATO L'ULTIMO INTERVENTO EDILIZIO

*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza **e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.** Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*

La relazione illustrativa fa presente che la fattispecie di cui al secondo periodo del nuovo comma 1-bis, relativa al ricorso alle risultanze catastali e ad altre documentazioni di archivio, "era stata già individuata nella modulistica unificata statale e delle regioni".

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:

MANUTENZIONE STRAORDINARIA



- ❑ È POSSIBILE CONSIDERARE INTERVENTI DI M.S. ANCHE QUELLI CHE COMPORTANO MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO
- ❑ È POSSIBILE FAR RIENTRARE NELLA M.S. ANCHE LE MODIFICHE AI PROSPETTI

TESTO UNICO EDILIZIA
(DPR 380/2001)

Art. 3 (Definizione degli interventi edilizi)

b) "interventi di manutenzione straordinaria", (...)

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 di uso.

INTERVENTO RICONDOTTO ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA A NORMA DALL'ART. 17, COMMA 1, LETTERA A), DEL DECRETO LEGGE N. 133/2014.



PER RENDERE COERENTI ED EFFETTIVI INTERVENTI COME FRAZIONAMENTO O ACCORPAMENTO È NECESSARIO CONSENTIRE IN QUESTI INTERVENTI ANCHE LA VARIAZIONE DEI PROSPETTI

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:

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA

LE MODIFICHE AI PROSPETTI

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001) Art. 3 (Definizione degli interventi edilizi)	
PRIMA DELLE MDOIFICHE	MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE
b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.	b) "interventi di manutenzione straordinaria", (...) 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 di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

Le modifiche ai prospetti

Sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati purché tali modifiche rispettino le seguenti condizioni:

- siano **necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità** dell'edificio ovvero **per l'accesso** allo stesso;

ES: apertura di una porta di accesso all'unità immobiliare derivata dal frazionamento, la realizzazione o anche l'ampliamento di una finestra nei nuovi bagni da realizzare ai fini del frazionamento, o ampliare un infisso per assicurare un corretto rapporto di illuminazione.

A CONDIZIONE CHE L'INTERVENTO

- non pregiudichi il decoro architettonico** dell'edificio;
- risulti **conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia**;
- e **non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela** ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (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.b)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

GLI INTERVENTI EDILIZI MODIFICHE ALLA:

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**LE MODIFICHE AI PROSPETTI SE
INDISPENSABILI A GARANTIRE
AGIBILITA' E ACCESSIBILITA' DELLE
UNITA' IMMOBILIARI**

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001) Art. 3 (Definizione degli interventi edilizi)	
PRIMA DELLE MDOIFICHE	MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE
b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.	b) (...) Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

TESTO UNICO EDILIZIA
(DPR 380/2001)

Art. 22 (Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività)

PRIMA DELLE MDOIFICHE

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

Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

(...)
a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

(...)
a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio **o i prospetti;**

NE CONSEGUE

➤ la modifica alla lett.a) comma 1 dell'art. 22 (Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività) del TUE

E

➤ la modifica all'art. 10 (Interventi subordinati a Permesso di costruire) del TUE

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**

**GLI INTERVENTI EDILIZI
MODIFICHE ALLA:**

**- MANUTENZIONE
STRAORDINARIA**

**MODIFICA DEI
PROSETTI CON SCIA**

Prima della modifica all'art. 22 del TUE per gli interventi di modica ai prospetti era prevista la necessità di ricorrere al Permesso di costruire.
Con la modifica apportata dall'art. 10 comma 1, lett I) del D.L.76/20202 **ORA DIVENTA POSSIBILE LA PRESENTAZIONE DI UNA SCIA**



E' stata ampliata la possibilità di utilizzo della SCIA, **inserendo espressamente le modifiche dei prospetti nella lista degli interventi per i quali può essere presentata la Segnalazione certificata di inizio attività** (ULTERIORI INTERVENTI LIBERALIZZATI)

MODIFICHE AI PROSPETTI QUADRO DI SINTESI

1) Le modifiche ai prospetti ricadenti nella **manutenzione straordinaria** e, quindi, soggette a **SCIA**:

L'art. 3, co. 1, lett. b) definisce le condizioni affinché possa essere considerato qualificabile una modifica ai prospetti da realizzare con SCIA:

- deve trattarsi di modifiche "necessarie" a "*mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso*". ES. adattamenti dell'immobile a seguito di interventi di frazionamento o altre opere interne che a seguito di suddivisione di una unità immobiliare in più unità, potrà richiedere la necessità di aggiungere finestre o introdurre aperture per accessi dall'esterno);
- **non deve essere pregiudicato "il decoro" del fabbricato;**
- **conformità alla normativa urbanistico-edilizia ;**
- **non deve trattarsi di immobile soggetto "a tutela" ex d.lgs. 42/2004**

2) Le modifiche ai prospetti ricadenti nella **ristrutturazione edilizia pesante** e, quindi, soggette a **PdC/SCIA alternativa al PdC**:

Il nuovo art. 10, co. 1, lett. c) qualifica come ristrutturazione edilizia pesante e, quindi, soggetta a PdC/SCIA alternativa al PdC ex art. 23 le modifiche prospettive incidenti su immobili soggetti a tutela ex d.lgs. 42/2004 («***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***»).

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

Art. 10, comma 1. lett. c)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Ampliamento della classificazione delle strutture leggere

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001) Art. 6 (Attività edilizia libera)	
PRIMA DELLE MODIFICHE	MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE
<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, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, <u>i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:</u></p> <p>(...) e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;</p>	<p>e-bis) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale</p>

L'articolo prevede che sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo (attività edilizia libera) una serie di interventi di manutenzione quali: eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, installazione di pannelli solari, fotovoltaici, aree ludiche e elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Oltre a questi interventi è stata ampliata la classificazione delle attività ricadenti in regime di edilizia libera con l'inserimento delle **cd. strutture leggere** (strutture amovibili per talune attività che si svolgono soprattutto nella stagione estiva: bar, trattorie, stabilimenti balneari, etc.):

- **Aggiunta delle OPERE STAGIONALI e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse alla fine del loro utilizzo**
- **INNALZAMENTO DEL TERMINE entro cui le opere devono essere rimosse da 90 a 180 gg comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto**

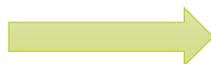
DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

Art. 10, comma 1. lett. c)

Le semplificazioni in materia di
Edilizia

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

**RESI CERTI I TEMPI
PER LA RIMOZIONE**



- **Al fine di assicurare l'effettiva rimozione per questi interventi è richiesta la comunicazione all'amministrazione comunale della data di avvio dei lavori di realizzazione e di smontaggio delle strutture** → **viene dettata una disciplina univoca per evitare ogni abuso sui termini di smantellamento lasciati alla libera valutazione dei singoli Comuni.**

In questo modo sono garantiti gli opportuni controlli, come già previsto peraltro da alcune leggi regionali.

Tale liberalizzazione è confermata **nell'art. 10, comma 5 del D.L.76/2020**, che specifica : «**5. Non è subordinata alle autorizzazioni** di cui agli articoli 21, 106, comma 2-bis, e 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, **la posa in opera di elementi o strutture amovibili sulle aree di cui all'articolo 10, comma 4, lettera g)[le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico]**, del medesimo Codice, **fatta eccezione per le pubbliche piazze, le vie o gli spazi aperti urbani adiacenti a siti archeologici o ad altri beni di particolare valore storico o artistico.**

Il secondo periodo, aggiunto in sede di conversione precisa che: **((Con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono definite le modalità di attuazione del presente comma))».**

**L'AUTORIZZAZIONE
È OBBLIGATORIA
SOLO PER LE AREE
VINCOLATE**



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

Art. 10, comma 1. lett. b, punto 2-bis)

Le semplificazioni in materia di Edilizia

GLI INTERVENTI EDILIZI

PRECISAZIONI IN MERITO ALLE STRUTTURE MOBILI

TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001) Art. 3 (Definizione degli interventi edilizi)	
PRIMA DELLE MODIFICHE	MODIFICHE APPORTATE DAL D.L.76/2020 INTEGRATE IN FASE DI CONVERSIONE IN LEGGE
e) "interventi di nuova costruzione" , quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali: (...) e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;	e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;

In sede di conversione del decreto si è precisato con la modifica alla lett. e.5) dell'art. 3 del TUE che gli interventi afferenti la posa in opera di manufatti di tipo provvisorio (tende e le unità abitative mobili collocate in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti) a condizione che tali strutture non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno non necessitano di Permesso di costruire per essere installati perché non rientrano nella categoria degli interventi di nuova costruzione.