

DECRETO LEGGE n. 76 del 16 luglio 2020 –
(Cosiddetto: Decreto “semplificazioni”)
(Convertito con modifiche dalla legge: L. n. 228 del 14 settembre 2020)
Sintesi delle principali modifiche apportate al
TESTO UNICO DELL’EDILIZIA (DPR n. 380/2001)

La legislazione interviene con un pacchetto di modifiche ad alcuni articoli del testo unico dell’edilizia, (in attesa di una rivisitazione completa, che dovrebbe arrivare a breve) con l’intento nell’immediato di favorire un miglioramento delle procedure e più in generale per facilitare un processo di semplificazione degli interventi edilizi.

Sommario modifiche e notazioni al testo unico per l’edilizia

Art. 2-bis – Derghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati –

Sintesi: (Modificazione di alcuni parametri edilizi nella demolizione e ricostruzione e nelle distanze di confine)

Sommario - Note:

- Deroga alla distanza di confine
- Deroga alla distanza di confine nella demolizione e ricostruzione
- Incentivi volumetrici nella demolizione e ricostruzione nel rispetto delle distanze preesistenti
- Demolizione e ricostruzione con possibilità di modificazione di alcuni parametri edilizi
- Demolizione e ricostruzione nella Zona “A1” (Centro storico).
- Demolizione e ricostruzione nei centri di particolare interesse storico e architettonico

Art. 3. – Definizioni degli interventi edilizi –

Sintesi: (Modifica gli interventi di “manutenzione straordinaria” e ristrutturazione edilizia)

Sommario - Note:

- **Manutenzione straordinaria**
- Cambio d’uso NON rilevante
- Divieto del cambio di destinazione d’uso con la modifica del numero delle unità immobiliari
- Possibile modifica lieve ai prospetti a condizione
- Titoli abilitanti
- Limitazione dell’intervento di manutenzione straordinaria
- Intervento sugli immobili con vincoli culturali e paesaggistici
- **Ristrutturazione edilizia**
- Ristrutturazione edilizia “**Pesante**”
- Aumento della volumetria complessiva
- Titoli abilitanti
- Ristrutturazione edilizia “**Leggera**”
- Edifici crollati o demoliti
- Titoli abilitanti
- Ristrutturazione edilizia “leggera” su immobili vincolati
- Ristrutturazione edilizia “leggera” nei centri e nuclei storici consolidati e di pregio storico architettonico
- **Manufatti leggeri**
- Interventi rientranti nelle nuove costruzioni
- Interventi NON rientranti nelle nuove costruzioni – Attività edilizia libera -
- Limitazione all’installazione dei manufatti leggeri

Art. 6 – Attività edilizia libera –

Sintesi: (Alle opere contingenti e temporanee soggette a CIL, vengono aggiunte anche quelle stagionali e modificato il tempo di permanenza, 180 gg., anziché 90 gg.)

Sommario - Note:

- Ampliamento degli interventi liberi soggetti a CIL – Periodo stagionale –
- Durata delle opere
- Montaggio e smontaggio
- Rispetto delle norme di sicurezza
- Comunicazione di **inizio** lavori (CIL), senza il tecnico
- Comunicazione di **fine** lavori (CIL), senza il tecnico
- Glossario

Art. 9/bis – Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili) –

Sintesi: (Precisa le regole per stabilire lo stato legittimo degli immobili)

¹ Zona: A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. (D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968).

Sommario - Note:

- Stato legittimo di un fabbricato
- Titolo abilitativo edilizio esistente
- Titolo abilitativo edilizio esistente ma non reperibile
- Titolo abilitativo edilizio non esistente
- Contrasto fra il titolo abilitativo ed il catasto

Art. 10 – Interventi subordinati a permesso di costruire –

Sintesi: (Viene precisato che la demolizione e ricostruzione rientra nella ristrutturazione edilizia)

Sommario - Note:

- Modifica all'intervento di ristrutturazione edilizia "pesante"
- Modifica rilevanti e non al prospetto del fabbricato
- Ristrutturazione edilizia e non "nuova costruzione"
- Ristrutturazione edilizia "pesante" su immobili vincolati
- Ristrutturazione edilizia "pesante" nelle zone omogenee "A" (Centro storico)

Art. 14 – Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici –

Sintesi: (Prevede la delibera del Consiglio comunale per interventi di ristrutturazione edilizia in deroga agli strumenti urbanistici)

Sommario - Note:

- Ristrutturazione edilizia "pesante" in deroga agli strumenti urbanistici
- Limitazione al potere di deliberazione del Consiglio Comunale
- Possibilità di derogare ad alcune norme

Art. 16 – (Contributo per il rilascio del permesso di costruire) –

Sintesi: (Regolamenta la disciplina degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria)

Sommario - Note:

- Escluso il cambio d'uso nella valutazione di alcuni parametri

Art. 17 – Riduzione o esonero dal contributo di costruzione –

Sintesi: (Disciplina la riduzione o l'esonero del contributo di costruzione)

Sommario - Note:

- Riduzione del contributo di costruzione

Art. 20 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire –

Sintesi: (Lo Sportello unico rilascia all'interessato una certificazione allo scattare del silenzio assenso in ordine alla richiesta del Permesso di costruire)

Sommario - Note:

- Richiesta del Permesso di costruire - Silenzio dello Sportello unico per l'edilizia -
- Rilascio di certificazione
- Presenza di elemento ostativo al rilascio dell'attestazione

Art. 22 – Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività –

Sintesi: (Consente, fra l'altro, con la SCIA "normale" la modifica lieve dei prospetti, con l'intervento di manutenzione straordinaria)

Sommario - Note:

- Con La SCIA "normale" possibilità di lievi modifiche ai prospetti
- Titolo abilitante per la manutenzione straordinaria "pesante e leggera"

Art. 23-ter – Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

Sintesi: (È stato eliminato il concetto che la destinazione d'uso di un immobile è quella prevalente in termini di superficie. Prevedendo altri parametri)

Sommario - Note:

- La destinazione d'uso di un fabbricato non è più quella con maggiore superficie utile.
- Assenza della licenza edilizia
- Stato legittimo nella demolizione e ricostruzione

Art. 23- quater – Usi temporanei - (Nuovo)

Sintesi: (Regolamenta l'uso temporanei di immobili ed aree dismesse per fini di riqualificazione)

Sommario - Note:

- Uso temporaneo
- Lavori consentiti
- Regolamentazione dell'uso temporaneo
- Compito del Consiglio Comunale
- Titolo valido per l'uso temporaneo

Art. 24 – Agibilità –

Sintesi: (Disciplina la possibilità di ottenere l'agibilità per quegli immobili datati che ne sono privi)

Sommario - Note:

- In attesa dei decreti per individuare i requisiti per l'agibilità
- Servirà un tecnico abilitato per l'agibilità

Art. 34 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire –

Sintesi: (Abroga il comma 2/ter, sostituito dall'articolo successivo, riguardante la tolleranza di costruzione)

Sommario - Note:

- Il comma della tolleranza abrogato

Art. 34-bis – Tolleranze costruttive e tutela dell'affidamento – (Nuovo)

Sintesi: (Disciplina la tolleranza di costruzione)

Sommario - Note:

- Tolleranza di costruzione
- Tolleranza di costruzione realizzata in altri tempi
- Scostamenti di costruzione non rientranti nella tolleranza

Art. 41 – Demolizione di opere abusive -

Sintesi: (Modificazione dei tempi della segnalazione al Prefetto delle opere abusive non demolite)

Sommario - Note:

- Abuso edilizio – Comunicazione per la demolizione al Prefetto
- Informazione al Prefetto della mancata demolizione delle opere abusive

Art. 94 – Autorizzazione per l'inizio dei lavori -

Sintesi: (Riduzione dei termini per il rilascio dell'autorizzazione sismica che può essere in forma digitale)

Sommario - Note:

- Autorizzazione sismica anche non in forma cartacea
- Riduzione tempi per il rilascio dell'autorizzazione sismica
- Silenzio assenso nella richiesta

Art. 94- bis – Disciplina degli interventi strutturali in zone sismiche -

Sintesi: (Non vi è l'obbligo dell'autorizzazione sismica in forma scritta per le opere rilevanti)

Sommario - Note:

- Autorizzazione sismica anche non in forma cartacea

Art. 103 – Vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche -

Sintesi: (Priorità per gli organi di vigilanza di controllare i lavori effettuati con l'autorizzazione sismica efficace grazie al silenzio assenso dell'amministrazione)

Sommario - Note:

- Priorità negli interventi nell'attività di vigilanza
- Valenza della disposizione

Altre novità correlate alla materia edilizia

➤ **Validità dei requisiti igienico sanitari degli immobili costruiti prima del 1975**

Sintesi: (Validità delle dimensioni preesistenti per gli immobili realizzati prima del 1975)

Sommario - Note:

- Requisiti per gli immobili realizzati prima del 1975
- Dimensioni legittimamente preesistenti

➤ **Barriere architettoniche**

Sintesi: (Norme a favore dei disabili per lavori edili nei condomini)

Sommario:

- Ampliamento degli interventi per superare le barriere architettoniche
- Gli interventi non devono essere considerati voluttuari
- Titoli abilitativi occorrenti
- Abrogazione dell'art. 8 della L. 13/1989 (Non serve più in certificato medico)
- Contrasto con il testo unico per l'edilizia

➤ **Proroga di alcuni titoli abilitativi con una semplice Comunicazione dell'interessato**

Sintesi: (Proroga della validità di alcuni titoli abilitativi, riguardante l'inizio e la fine dei lavori)

Sommario - Note:

- Comunicazione dell'interessato di auto proroga diretta di validità di un titolo edilizio esistente, ed anche per un atto rilasciato (o da presentare) dal 17 luglio 2020 al 31 dicembre 2020.
- Senza l'ausilio di un tecnico
- Compito dello Sportello unico per l'edilizia – Dell'ufficio tecnico -
- Comunicazione non accettabile per contrasto con gli strumenti urbanistici
- Validità della proroga
- Limitazione
- Titoli abilitanti interessati

- *Disciplina in vigore*
- *La proroga di cui sopra in relazione a quella prevista dal decreto “Cura Italia”*
- *Titoli edilizi già oggetto di proroga*
- *Documentazione in cantiere*
- *Titoli abilitativi edilizi interessanti aree e immobili vincolati dal punto di vista paesaggistico culturale*

➤ **Proroga agli interventi di lottizzazione**

Sintesi: (Vengono prorogati i termini dell’inizio e fine lavori delle opere di lottizzazione);

Sommario:

- *Proroga inizio e termine lavori per le opere di lottizzazione*

➤ **Possibilità d’installazione di strutture amovibili temporanee in area protetta dal punto di vista paesaggistico culturale, senza autorizzazione**

Sintesi: (Possibilità d’installazione di strutture amovibili temporanee in area protetta dal punto di vista paesaggistico culturale, senza autorizzazione)

Sommario - Note:

- *Occupazione di suolo pubblico senza autorizzazione paesaggistica – culturale –*
- *Occupazione di suolo pubblico con concessione*
- *Occupazione di suolo privato*
- *Rispetto delle norme correlate all’occupazione*
- *Occupazioni non consentite*
- *Regolamentazione del ministero*

➤ **Interventi sulla procedura edilizia nei territori colpiti dal sisma nel 2016, con possibilità di utilizzare la SCIA per la ricostruzione**

Sintesi: (E’ sufficiente la SCIA per ricostruire nelle zone terremotate, anche in deroga agli strumenti urbanistici)

Sommario:

- *Possibilità del tecnico privato di certificare la conformità edilizia di edifici crollati*
- *Possibilità di ricostruzione di edifici crollati a causa del sisma con SCIA*

➤ **Semplificazione dei titoli edilizi per la realizzazione o riqualificazione di infrastrutture sociali**

Sintesi: (Possibile utilizzo della SCIA per la realizzazione delle opere di riqualificazione edilizia iniziate entro il 31.12.2022)

Sommario - Note:

- *Facoltà di utilizzo della SCIA*
- *Escluse le nuove costruzioni*
- *Incremento della superficie e volumetria complessiva*
- *Interventi consentiti nelle categorie funzionali*

MODIFICHE E NOTAZIONI AL TESTO UNICO PER L’EDILIZIA

Nel particolare prevede le seguenti variazioni ed integrazioni.

Art. 2-bis. – Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati – (Modificato: art. 2/bis c.1-ter del DPR n. 380/01, dall’art. 10 c. 1/a del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Modificazione di alcuni parametri edilizi nella demolizione e ricostruzione e nelle distanze di confine)

Sommario - Note:

- *Deroga alla distanza di confine*
- *Deroga alla distanza di confine nella demolizione e ricostruzione*
- *Incentivi volumetrici nella demolizione e ricostruzione nel rispetto delle distanze preesistenti*
- *Demolizione e ricostruzione con possibilità di modificazione di alcuni parametri edilizi*
- *Demolizione e ricostruzione nella Zona “A²” (Centro storico)*
- *Demolizione e ricostruzione nei centri di particolare interesse storico e architettonico*

Note:

Distanze di confine

L’intervento normativo si riferisce principalmente alla materia già disciplinata dal DM n. 1444/1968³, riguardante la distanza fra fabbricati, l’altezza, i limiti di densità edilizia, nonché le regole

² Zona: A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. (D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968).

³ D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968. “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati ecc.”

sugli spazi e attrezzature ed aree per i servizi collettivi e deroghe (agli standard urbanistici⁴) negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.

Deroga alla distanza di confine nella demolizione e ricostruzione

Viene così ritoccata la citata normativa⁵ che dal 1968, imponeva ai nuovi edifici, nelle opere di ricostruzione⁶ conseguente alla demolizione, ricadenti nelle zone diverse dai centri storici, una distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate, anche se il piano urbanistico locale ne consentiva una inferiore.

La nuova disciplina prevede la possibilità di ricostruire alla distanza preesistente⁷, in deroga alla distanza minima dei dieci metri.

Incentivi volumetrici nella demolizione e ricostruzione nel rispetto delle distanze preesistenti

Gli eventuali incrementi volumetrici previsti dalla corrente legislazione regionale, possono essere realizzati con modificazione ad alcuni parametri edilizi, come della sagoma, del prospetto (altezza massima dell'edificio), sempre però nel rispetto delle distanze preesistenti, anche se a distanza inferiore ai dieci metri.

Demolizione e ricostruzione con possibilità di modificazione di alcuni parametri edilizi

Si ritiene invece che non sia richiesta la coincidenza (volume, sedime, altezza, ecc.) ove il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione rispettava già prima le distanze prescritte dagli strumenti urbanistici e dal suddetto decreto.

Demolizione e ricostruzione nella Zona "A"⁸ (Centro storico)

L'intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricati nel centro storico⁹ (zona omogenea "A"), soggiace ad una limitazione, è infatti consentito esclusivamente all'interno di piani di recupero e di riqualificazione particolareggiati, anche da predisporre, con il vincolo della conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti¹⁰, con anche i pareri degli enti preposti alla tutela.

Demolizione e ricostruzione nei centri di particolare interesse storico e architettonico

La nuova legge prevede altresì un ulteriore appesantimento procedurale per l'intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricati in zona assimilabile¹¹, (alla zona "A") in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici, ovvero nei centri e nuclei storici consolidati ed in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico. (Novità)

In buona sostanza l'intervento di cui sopra soggiace anch'esso ad una limitazione, è infatti consentito esclusivamente all'interno di piani di recupero e di riqualificazione particolareggiati, anche da predisporre, con il vincolo della conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti.

Con l'aggiunta inoltre dei pareri degli enti preposti alla tutela.

Le zone assimilabili alla zona "A" dovrebbero trovarsi indicate negli strumenti urbanistici, così come i centri e nuclei storici.

Non è ben chiaro se questi centri possono esistere anche in zone diverse.

⁴ "Standard urbanistici", espressione con la quale si intendono le previsioni che fissano la quantità minima di spazio che ogni piano regolatore generale deve inderogabilmente riservare all'uso pubblico e le distanze minime e altezze massime da osservare nell'edificazione degli e tra gli edifici, nonché ai lati delle strade.

⁵ L'art. in questione poco tempo fa era stato modificato dall'articolo 5, comma 1, lettera b della legge 55/2019.

⁶ Dove esisterà una fase senza il vecchio edificio demolito e il nuovo da costruire.

⁷ Così la Corte costituzionale con la recente sentenza n. 70/2020.

⁸ Zona: A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. (D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968).

⁹ 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 storico e architettonico.

¹⁰ Salvo sia diversamente previsto questo indirizzo vale per tutti i fabbricati di tale zona anche se di nessun pregio.

¹¹ La zona "A" non riguarda solo il centro storico, comprende anche le aree ad essa assimilabile, ovvero parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi.

Art. 3. – Definizioni degli interventi edilizi – (Modificato: l'art. 3 c.1/b/d del DPR n. 380/01, dall'art. 10 c. 1/b - 1 e 2 del DL n. 76/2020)

Manutenzione straordinaria (Art. 3 comma 1/b DPR 380/01)

Sintesi: (Modificazione di alcuni parametri edilizi nell'intervento riguardante il cambio di destinazione d'uso ed il prospetto)

Sommario - Note:

- Cambio d'uso NON rilevante
- Divieto del cambio di destinazione d'uso con la modifica del numero delle unità immobiliari
- Possibile modifica lieve ai prospetti a condizione
- Limitazione dell'intervento di manutenzione straordinaria
- Intervento sugli immobili con vincoli culturali e paesaggistici

Note:

Cambio d'uso NON rilevante

Ora è possibile con i lavori rientranti nella "manutenzione straordinaria" (è una novità) il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante¹², ovvero:

- Cambio di utilizzo di un'unità immobiliare, all'interno della stessa categoria edilizia con opere edili, con possibilità di modifiche non importanti al prospetto, senza incremento del carico urbanistico¹³, nel rispetto della volumetria complessiva dell'edificio¹⁴.

Divieto del cambio di destinazione d'uso con la modifica del numero delle unità immobiliari

Rimane invece in vigore la norma che prevede il divieto del cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari, modificate nel numero a seguito dell'intervento edilizio in parola, (accorpamento o frazionamento) anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico.

Possibile modifica lieve ai prospetti a condizione

Sempre con le opere di "manutenzione straordinaria" sono possibili modificazioni non sistematiche¹⁵ ai prospetti, (è una novità) che devono essere tali da NON variare la facciata di un fabbricato, (con modifica del decoro architettonico) ma cambiare solo alcuni elementi della stessa, per mantenere o acquisire l'agibilità del fabbricato o l'accesso allo stesso. (Es.: apertura, spostamento, chiusura o modifica di una porta d'ingresso dell'unità immobiliare, di finestra, porta finestra o del portone di un garage, la creazione di uscite di sicurezza, ecc.).

Più precisamente le modificazioni ai prospetti:

- Devono essere necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso.
- Non devono pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio.
- Devono risultare conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia
- Non abbiano ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)¹⁶.

Le opere sui prospetti non legate alle condizioni citate, rientrano nella ristrutturazione edilizia "pesante"¹⁷.

¹² Art. 23/bis DPR n. 380/01 (...costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

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

¹³ Variazioni al carico urbanistico invece consentite nel caso del frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere.

¹⁴ Alcuni anni fa il testo unico per l'edilizia, all'art. 6, prevedeva già questa possibilità riguardante il cambio d'uso con lavori di manutenzione straordinaria leggera negli esercizi d'impresa. Norma poi abrogata, ora di nuovo riproposta.

¹⁵ Non un insieme di interventi edilizi ai prospetti eseguiti nel tempo. Cassazione: "Intervento parcellizzato artificialmente in una moltitudine di "micro interventi", al fine di ottenere un regime autorizzativo o sanzionatorio più favorevole".

¹⁶ Modificazioni possibili invece con l'intervento di ristrutturazione edilizia previa autorizzazione semplificata: allegati: B2 e B3 del DPR n. 31 del 2017 (Individuazione degli interventi edili esclusi dall'autorizzazione paesaggistica (liberi) o sottoposti).

¹⁷ Intervento assoggettabile al Permesso di costruire/SCIA super in alternativa.

Titoli abilitanti:

Manutenzione straordinaria (pesante¹⁸) con opere che riguardano le parti strutturali e i prospetti: SCIA¹⁹ "normale".

Manutenzione straordinaria (leggera²⁰) con opere che non riguardano le parti strutturali e i prospetti (per quel che si riferisce alle pareti portanti): CILA²¹

Limitazione dell'intervento di manutenzione straordinaria

Resta ancora in vigore un limite invalicabile, ovvero che con tale intervento NON è possibile portare modificazione alla volumetria complessiva e superficie del fabbricato²².

Intervento sugli immobili con vincoli culturali e paesaggistici²³

Le opere edilizie che portano modificazioni all'aspetto esteriore dell'edificio²⁴ (anche sistematiche e rilevanti) soggetto ai citati vincoli non possono essere realizzate con l'intervento di "manutenzione straordinaria", ma rientrano invece in quello della "ristrutturazione edilizia pesante" ed abbisognano dell'autorizzazione ordinaria²⁵ o semplificata²⁶ secondo l'intervento medesimo, oltre al Permesso di costruire/SCIA super in alternativa.

Ristrutturazione edilizia (Art. 3 comma 1/d DPR 380/01) (Modificato: l'art. 3 c.1/d del DPR n. 380/01, dall'art. 10 c. 1/b -1 e 2 del DL n. 76/2020)

Sintesi: (La demolizione e ricostruzione rientra nella ristrutturazione edilizia "pesante")

Sommario - Note:

- Intervento di ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione edilizia "Pesante"²⁷
- Aumento della volumetria complessiva
- Ristrutturazione edilizia "Leggera"²⁸
- Il prospetto dell'immobile può essere modificato
- Limitazione nella costruzione del nuovo organismo
- Edifici crollati o demoliti
- Ristrutturazione edilizia "leggera" su immobili vincolati
- Ristrutturazione edilizia "leggera" nei centri e nuclei storici consolidati e di pregio storico architettonico

Note:

Intervento di ristrutturazione edilizia

Praticamente viene riconfermato il concetto che la demolizione e ricostruzione di un fabbricato (anche con la variazione di diversi parametri edilizi) rientra nell'intervento edile di "Ristrutturazione edilizia" e non di quello di "Nuova costruzione"²⁹.

Ristrutturazione edilizia "Pesante"³⁰ (Si veda anche più avanti l'art. 10)

La nuova legislazione porta quindi la possibilità, con la cosiddetta "ristrutturazione edilizia pesante", di modificare nella ricostruzione diversi indici edilizi quali:

- La sagoma.
- Il prospetto.
- Il sedime.
- La localizzazione.
- Le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche.

¹⁸ Sezione II – Edilizia – Attività 4, di cui alla tabella "A" del D. Lgs. 25/11/2016, n. 222.

¹⁹ Art. 22 c. 1 e 2 del DPR n. 380/01 (O legge regionale).

²⁰ Sezione II – Edilizia – Attività 3, di cui alla tabella "A" del D. Lgs. 25/11/2016, n. 222.

²¹ Art. 6/bis del DPR n. 380/01 (Interventi subordinati a comunicazione inizio lavori asseverata) (O legge regionale).

²² Perché nel qual caso non sono sufficienti i suddetti titoli abilitanti, ma è necessario il Permesso di costruire/SCIA super in alternativa.

²³ D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

²⁴ Non lievi modifiche ai prospetti possibili con la manutenzione straordinaria.

²⁵ Artt. 21 o 146 del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

²⁶ DPR n. 31 del 2017 – All. "B" punti: B1, B2, B3) (Individuazione degli interventi edili esclusi dall'autorizzazione paesaggistica (liberi) o sottoposti)

²⁷ Sezione II – Edilizia – Attività 8, di cui alla tabella "A" del D. Lgs. 25/11/2016, n. 222

²⁸ Sezione II – Edilizia – Attività 7, di cui alla tabella "A" del D. Lgs. 25/11/2016, n. 222.

²⁹ Diverse sentenze facevano rientrare la demolizione e ricostruzione nell'intervento edile di "Nuova costruzione" e non di ristrutturazione edilizia.

³⁰ Sezione II – Edilizia – Attività 8, di cui alla tabella "A" del D. Lgs. 25/11/2016, n. 222

- *La volumetria e superficie complessiva. Ecc.*

Consentendo altresì le variazioni necessarie al fine di consentire il rispetto della normativa sull'accessibilità, sull'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Aumento della volumetria complessiva

L'intervento può prevedere altresì incrementi di volumetria nella fase ricostruttiva per promuovere interventi di rigenerazione urbana, nei soli casi espressamente previsti dalla legge regionale e dagli strumenti urbanistici comunali.

Titoli abilitanti:

Ristrutturazione edilizia (pesante): Permesso di costruire/SCIA "super" in alternativa o (propria³¹)

Ristrutturazione edilizia "Leggera"³²

Rimane confermata la possibilità con la cosiddetta "ristrutturazione edilizia leggera o semplice", di procedere alla demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e superficie complessiva di quella esistente, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficienza energetica.

Il prospetto dell'immobile può essere modificato

Viene esteso l'intervento anche al prospetto con: variazioni non sistematiche³³ ai prospetti, (è una novità, come per la manutenzione straordinaria) che devono essere tali da NON variare la facciata di un fabbricato, (con modifica del decoro architettonico) ma cambiare solo alcuni elementi della stessa, per mantenere o acquisire l'agibilità del fabbricato. (Es.: apertura, spostamento, chiusura o modifica di una porta d'ingresso dell'unità immobiliare, di finestra, porta finestra o del portone di un garage, la creazione di uscite di sicurezza, ecc.).

Limitazione nella costruzione del nuovo organismo

Con il limite che l'intervento nella costruzione non deve portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e subire variazioni:

- Alla sagoma preesistente, se vincolato (dal punto di vista paesaggistico o storico culturale³⁴).
- Alla sagoma preesistente negli ambiti del centro storico individuati con deliberazione del Consiglio Comunale o, in via transitoria, in tutto il centro storico, fino all'assunzione di tale delibera.
- Al mutamento d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico.

Titolo abilitante:

Ristrutturazione edilizia (leggera): SCIA "normale".

Edifici crollati o demoliti

Viene riconfermato che l'intervento di ripristino parziale e totale con demolizione e ricostruzione di fabbricati, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, rientra nella ristrutturazione edilizia (cosiddetta "leggera").

Da rilevare che l'intervento è possibile, quindi consentito, con il relativo titolo abilitante, solo a condizione che venga accertata la preesistente consistenza della costruzione, ovvero le caratteristiche edilizie di fatto documentabile³⁵.

Titolo abilitante:

Ristrutturazione edilizia (leggera): SCIA "normale". Qualora non sia possibile verificare le caratteristiche dell'immobile rientra nelle "nuove costruzioni", (realizzabile però solo con il Permesso di costruire/SCIA super in alternativa).

³¹ Sta a significare che in alcune regioni (es.: Emilia R.) l'intervento di ristrutturazione edilizia (pesante e leggera) è soggetta obbligatoriamente a SCIA (rispettivamente: super e normale).

³² Sezione II – Edilizia – Attività 7, di cui alla tabella "A" del D. Lgs. 25/11/2016, n. 222.

³³ Non un insieme di interventi edilizi ai prospetti eseguiti nel tempo. Cassazione: "Intervento parcellizzato artificiosamente in una moltitudine di "micro interventi", al fine di ottenere un regime autorizzativo o sanzionatorio più favorevole".

³⁴ D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

³⁵ Elementi probanti con documentazione fotografica e planimetrica, titolo abilitante, testimonianze, ecc.

Ristrutturazione edilizia “leggera” su immobili vincolati

Per quanto si riferisce agli edifici edilizi protetti dal punto di vista paesaggistico e culturale³⁶, gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli di ripristino di edifici crollati o demoliti rientrano appunto in quelli di ristrutturazione edilizia a condizione vincolante che non vengano alterati i parametri edilizi della sagoma, prospetti, sedime e le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”.

Ristrutturazione edilizia “leggera” nei centri e nuclei storici consolidati e di pregio storico architettonico

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico architettonico, nel rispetto delle previsioni legislative e degli strumenti urbanistici comunali, compreso gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono, anche in questo caso, 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”.

Titolo abilitante:

Ristrutturazione edilizia (leggera): SCIA “normale” (e l’autorizzazione ordinaria dell’autorità titolare del vincolo³⁷).

In caso contrario l’intervento edilizio rientra nelle “nuove costruzioni”, possibile però solo con il Permesso di costruire/SCIA super in alternativa (e l’autorizzazione ordinaria dell’autorità titolare del vincolo).

Manufatti leggeri (Art. 3 comma 1/e.5 DPR 380/01 modificato dall’art. 10 c. 1/b – 2/bis del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Regolamentazione dei manufatti leggeri temporanei”)

Sommario - Note:

- Interventi rientranti nelle nuove costruzioni
- Interventi NON rientranti nelle nuove costruzioni – Attività edilizia libera -
- Limitazione all’installazione dei manufatti leggeri

Note:

Interventi rientranti nelle nuove costruzioni

Viene riconfermato che 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, in modo permanente, rientra nell’intervento edilizio delle “nuove costruzioni”³⁸, e quindi sottoposta a specifico titolo abilitativo, (Permesso di costruire/SCIA super in alternativa).

In caso d’abuso trovano applicazione le sanzioni amministrative ripristinatorie e penali.

Interventi NON rientranti nelle nuove costruzioni – Attività edilizia libera -

Se d’altro canto invece la stessa installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, viene utilizzata per soddisfare esigenze **meramente temporanee** rientra nell’attività edilizia libera³⁹.

A queste installazioni si aggiungono altresì le tende e le unità abitative mobili collocate con meccanismo di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano poste, anche in via continuativa, in strutture ricettive all’aperto (campeggi e simili) per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico.

Ovvero con la conformità alla normativa edilizia e di settore circa le norme correlate.

Limitazione all’installazione dei manufatti leggeri

³⁶ D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

³⁷ Vincolo paesaggistico: Regione. Vincolo culturale: Sovrintendente alle belle arti.

³⁸ Art. 3 c 1-e del DPR n. 380/01 (Interventi di nuova costruzione).

³⁹ **Glossario** (dell’attività edilizia libera) contenuto nel D.M. 2 marzo 2018, in riferimento alla Tab. “A”, Sezione II – Edilizia - attività n. 16, numero 52. Tabella prevista dall’art. 1 c. 2 del D. Lgs. n. 222/2016 –

Il limite previsto e quello che questi impianti non devono possedere alcun collegamento di natura permanente con il terreno e presentino caratteristiche dimensionali e tecnico costruttive previste dalle normative regionali di settore, ove esistenti.

Non stabilmente infisso al suolo, però non significa non renderli stabili e in sicurezza, con una platea d'appoggio adeguata, con collegamenti facilmente rimovibili, senza quelle caratteristiche tipiche delle opere fissate definitivamente.

Indica che le installazioni in parola possono essere smontate con facilità.

Art. 6 – Attività edilizia – (Modificato: l'art. 6 C 1/e-bis" DPR n. 380/0, dall'art. 10 c. 1/c del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Alle opere contingenti e temporanee soggette a CIL, vengono aggiunte anche quelle stagionali e modificato il tempo di permanenza, 180 gg., anziché 90 gg.)

Sommario - Note:

- Ampliamento degli interventi liberi soggetti a CIL – Periodo stagionale –
- Durata delle opere
- Montaggio e smontaggio
- Rispetto delle norme di sicurezza
- Comunicazione di inizio lavori (CIL), senza il tecnico
- Comunicazione di fine lavori (CIL), senza il tecnico
- Glossario

Note:

Ampliamento degli interventi liberi soggetti a CIL – Periodo stagionale –

È stato inserito il periodo stagionale dell'occupazione e degli impianti delle cosiddette strutture leggere⁴⁰ amovibili, quindi di fatto rinnovabile ogni anno, anche in assenza delle condizioni di contiguità.

Durata delle opere

È stata modificata la durata per il mantenimento delle stesse opere contingenti e temporanee e appunto stagionali, che passa da 90 gg. a 180 gg⁴¹.

Montaggio e smontaggio

Trova altresì sottolineatura nella norma il fatto che il termine suddetto comprende anche le opere di montaggio e smontaggio dell'impianto, dalla data della Comunicazione.

Rispetto delle norme di sicurezza

È però sempre richiesto per l'installazione stessa dell'impianto temporaneo, il rispetto delle norme riguardanti la viabilità, la sicurezza, l'antincendio, le condizioni igienico-sanitarie, la conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed alla disciplina correlata vigente.

Comunicazione di inizio lavori (CIL), senza il tecnico

L'inizio dei lavori è consentito solamente con l'invio⁴² allo Sportello unico per l'edilizia, tramite l'apposito stampato unificato, della citata Comunicazione (CIL), a firma del richiedente, senza l'obbligo di rivolgersi ad un tecnico abilitato per una qualche dichiarazione o asseverazione.

Comunicazione di fine lavori, senza il tecnico

L'interessato comunica tramite l'apposito stampato unificato, a sua firma allo Sportello unico per l'edilizia, la fine dei lavori (la rimozione dell'impianto, ecc.), senza l'obbligo di rivolgersi ad un tecnico abilitato per una qualche dichiarazione o asseverazione.

Glossario⁴³

⁴⁰ Oltre agli impianti indicati nel glossario, es.: dehors, tende e pergotende, tettoie aperte, verande, chioschi prefabbricati, opere di carattere stagionale e a servizio della balneazione ecc.

⁴¹ Alcune regioni prevedevano già questo periodo (Es.: Emilia R.).

⁴² Normalmente con la procedura informatica.

⁴³ Glossario Tab. "A", Sezione II – Edilizia – Attività **26**, dal numero 53 al 58, di cui al D.M. 2 marzo 2018, predisposto ai sensi dell'art 1, comma 2 del D. Lgs. 25/11/2016, n. 222:

- Gazebo - Stand fieristico - Servizi igienici mobili -
- Tensostrutture, presso strutture e assimilabili -
- Elementi espositivi vari -
- Aree di parcheggio provvisorio, nel rispetto dell'orografia (terreno) dei luoghi e della vegetazione ivi presente -

Il glossario che riporta le opere soggette a CIL dovrà essere necessariamente aggiornato con queste modificazioni.

Art. 9/bis – Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili - (Nuovo titolo) (Comma aggiunto: l'art. 9/bis c.1-bis del DPR n. 380/01, dall'art. 10 c. 1 d/1 e 2 del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Precisa le regole per stabilire lo stato legittimo degli immobili)

Sommario - Note:

- Stato legittimo di un fabbricato
- Titolo abilitativo edilizio esistente
- Titolo abilitativo edilizio esistente ma non reperibile
- Titolo abilitativo edilizio non esistente
- Contrasto fra il titolo abilitativo ed il catasto

Note:

Stato legittimo di un fabbricato

Lo stato legittimo, l'esistenza di una costruzione, di un'unità immobiliare di un'area, ecc. e la sua destinazione d'uso, è quello determinato dal titolo abilitativo edilizio di riferimento.

Viene rimarcato un concetto pacifico, indicato sia da disposizioni normative già esistenti che dalla stessa giurisprudenza.

Sono altresì perfettamente regolari tutti i fabbricati realizzati in epoche storiche dove non esisteva l'obbligo della licenza edilizia⁴⁴.

Titolo abilitativo edilizio esistente

Per l'accertamento di queste condizioni di regolarità edilizia, quindi il primo elemento di verifica è quello riguardante il titolo abilitativo, (licenza edilizia) anche di modifica, che ne ha determinato la sua costruzione, l'esistenza e l'utilizzo.

Titolo abilitativo edilizio esistente ma non reperibile

Nell'ipotesi dell'impossibilità di reperire il titolo edilizio originario che ne ha previsto la costruzione e che ne ha legittimato la stessa, vale anche come fonte probatoria eventuale licenza edilizia (comunque denominata) che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio interessante l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con altri eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Titolo abilitativo edilizio non esistente

In caso di assenza o non chiarezza del titolo medesimo, ovvero nei casi in cui sussista la prova dell'esistenza del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia possibile reperirlo e disporre materialmente l'esibizione, lo stato legittimo deve essere ricercato tramite attività d'indagine con l'utilizzo di varie documentazioni (catasto, planimetrie, fotografie, atti pubblici e privati, archivio, contratti, fatturazioni, o altri elementi di prova, non escluse vecchie testimonianze).

Contrasto fra il titolo abilitativo ed il catasto

Può succedere, soprattutto per fabbricati di vecchia data, che non vi sia corrispondenza fra le planimetrie catastali ed il progetto del titolo abilitativo, in questo caso la prevalenza è di quest'ultimo che ha consentito la realizzazione del bene immobile.

Art. 10 – Interventi subordinati a permesso di costruire – (Modificato: l'art. 10 c.1/c del DPR n. 380/01, dall'art. 10 c. 1/e del DL n. 76/2020)

Sintesi: (La demolizione e ricostruzione rientra nella ristrutturazione edilizia "pesante") (Si veda anche l'art. 3)

Sommario - Note:

- Nuova modifica all'intervento di ristrutturazione edilizia "pesante"
- Modifica rilevanti e non al prospetto del fabbricato
- Ristrutturazione edilizia e non "nuova costruzione"
- Ristrutturazione edilizia "pesante" su immobili vincolati
- Ristrutturazione edilizia "pesante" nelle zone omogenee "A" (Centro storico)

⁴⁴ Dal 1942 al 1967 non vi era l'obbligo della licenza edilizia per costruire fuori dal centro abitato e nelle zone di espansione eventualmente previste dal regolamento edilizio. L'obbligo della licenza edilizia in tutto il territorio nazionale avviene appunto con la legge "ponte" n. 765 del 1967. Gli stampati unificati prevedono già tale condizione.

Note:**Nuova modifica all'intervento di ristrutturazione edilizia "pesante"**

Cambia la declaratoria degli interventi di ristrutturazione sottoposti al titolo abilitativo Permesso di costruire, nel senso che le opere che portano alla realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente possono anche comportare modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ma non necessariamente.

Modifica rilevanti e non al prospetto del fabbricato

Rimane sempre soggetta al citato Permesso la modifica, in modo rilevante del prospetto, dei fabbricati.

Ora con la nuova disciplina le modifiche non rilevanti allo stesso, tale da NON variare la facciata di un fabbricato, (con modifica del decoro architettonico) ma cambiare solo alcuni elementi per mantenere o acquisire l'agibilità del fabbricato o l'accesso allo stesso, sono possibili con il titolo abilitante SCIA normale, rientrando nell'intervento di "Manutenzione straordinaria" e "Ristrutturazione edilizia leggera", ma non "pesante", in caso di abuso rispondono solo al controllo amministrativo.

Ristrutturazione edilizia e non "nuova costruzione"

Risulta chiaro una volta per tutte⁴⁵ che la demolizione e ricostruzione di un edificio con modificazioni portanti appunto ad un organismo edilizio diverso, in parte o totalmente, da quello preesistente, non rientra nelle nuove costruzioni.

Ristrutturazione edilizia "pesante" su immobili vincolati

Per quanto si riferisce agli edifici protetti dal punto di vista paesaggistico e culturale⁴⁶, gli interventi di demolizione e ricostruzione rientrano appunto in quelli di ristrutturazione edilizia pesante, sempre soggetti al Permesso di costruire/SCIA super in quanto possono essere alterati i parametri edilizi della sagoma, prospetti, ecc. o previsti incrementi di volumetria, ovviamente con l'autorizzazione paesaggistica ordinaria o semplificata secondo le caratteristiche degli interventi stessi.

Ristrutturazione edilizia "pesante" nelle zone omogenee "A" (Centro storico)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" soggetti al Permesso di costruire/SCIA super, limitatamente alle citate zone omogenee "A", vengono ampliati nel senso che possono anche comportare il cambio di destinazione d'uso.

Sempre in conformità agli strumenti urbanistici.

Art. 14 – Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici – (Modificato: l'art. 14 c.1/bis e c.3 del DPR n. 380/01, dall'art. 10 c. 1/f 1 e 2 del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Prevede la delibera del Consiglio comunale per interventi di ristrutturazione edilizia in deroga agli strumenti urbanistici)

Sommario - Note:

- Ristrutturazione edilizia "pesante" in deroga agli strumenti urbanistici
- Limitazione al potere di deliberazione del Consiglio Comunale
- Possibilità di derogare ad alcune norme

Note:**Ristrutturazione edilizia "pesante" in deroga agli strumenti urbanistici**

Viene riconfermato il concetto che per gli interventi di ristrutturazione edilizia "pesante", in deroga agli strumenti urbanistici, su edifici esistenti è necessaria la specifica deliberazione del Consiglio Comunale, che ne attesti appunto l'interesse pubblico.

Limitazione al potere di deliberazione del Consiglio Comunale

La nuova normativa però condiziona l'intervento in deroga, oltre all'interesse pubblico, anche alla rigenerazione urbana, al contenimento del consumo del suolo e al recupero urbano e sociale,

⁴⁵ La giurisprudenza al riguardo era difforme.

⁴⁶ D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)

con la limitazione altresì riguardante gli insediamenti commerciali previsti dalla speciale disciplina di settore⁴⁷.

Possibilità di derogare ad alcune norme

La deroga ai citati strumenti urbanistici, oltre alle norme igieniche e di sicurezza, riguarda anche il cambio di destinazione d'uso consentito, sempre però nel rispetto dei parametri di cui al decreto citato⁴⁸, (limiti di densità edilizia, limiti di altezza degli edifici, limiti di distanza tra fabbricati, ecc.).

Art. 16 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire – (Modificato: l'art. 16 c.4/d-ter del DPR n. 380/01, dall'art. 1° c. 1/g del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Regolamenta la disciplina degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria)

Sommario - Note:

- Escluso il cambio d'uso nella valutazione di alcuni parametri

Note:

Escluso il cambio d'uso nella valutazione di alcuni parametri

La modifica si limita a prevedere che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni, in relazione alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, escludendo il cambio di destinazione d'uso.

Art. 17 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione - (Modificato: l'art. 17 c.4-bis del DPR n. 380/01, dall'art. 10 c. 1/h del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Disciplina la riduzione o l'esonero del contributo di costruzione)

Sommario - Note:

- Riduzione del contributo di costruzione

Note:

Riduzione del contributo di costruzione

Viene stabilito che per il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, di agevolare gli interventi di "densificazione edilizia" nonché, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, nei lavori di ristrutturazione, il contributo di costruzione viene ridotto in misura **non inferiore al 20%** rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali, dando altresì la possibilità ai Comuni di ridurre ulteriormente tale percentuale ed anche di eliminarla.

Art. 20 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire - (Modificato: l'art. 20 c.8 del DPR n. 380/01, dall'art. 10 c. 1/i del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Lo Sportello unico rilascia all'interessato una certificazione allo scattare del silenzio assenso in ordine alla richiesta del Permesso di costruire)

Sommario - Note:

- Richiesta del Permesso di costruire - Silenzio dello Sportello unico per l'edilizia -
- Rilascio di certificazione
- Presenza di elemento ostativo al rilascio dell'attestazione

Note:

Richiesta del Permesso di costruire - Silenzio dello Sportello unico per l'edilizia -

Nel silenzio dell'Amministrazione comunale in ordine alla richiesta del titolo abilitante, nel tempo dovuto per il rilascio del medesimo scatta appunto il **tacito consenso (silenzio assenso)**, ovvero la stessa richiesta del Permesso di costruire diventa licenza edilizia, con la certificazione della stessa Amministrazione, con l'assolvimento di quanto previsto circa gli oneri e quant'altro indicato dalla disciplina in parola.

Rilascio di certificazione

Viene altresì stabilito che, fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio assenso, lo Sportello unico per l'edilizia rilascia, anche in via telematica, entro 15 gg., dalla istanza

⁴⁷ Art. 31, c. 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. (Costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, ecc.)

⁴⁸ D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968. "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati ecc."

dell'interessato allo spirare del tempo utile per il rilascio dell'atto, ovvero della conclusione del procedimento, **certificazione** circa questa condizione del silenzio positivo di assenso, se non vi sono in corso l'acquisizione di ulteriori elementi, integrazioni, ecc., giacenti non assolte direttamente dallo stesso richiedente.

Ovvero in assenza:

- Di richieste di integrazione documentale.
- Di provvedimenti di diniego.
- Di istruttorie in evase.

Oppure, nello stesso termine di 15 giorni, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

Presenza di elementi ostativi al rilascio dell'attestazione

Nel caso esistesse uno di questi elementi, (es.: preavviso del provvedimento di diniego, richiesta di elementi integrativi di giudizio, ecc.) l'ufficio nello stesso termine, comunica all'interessato che la richiesta del titolo abilitante, non può avvalersi del silenzio dell'amministrazione come atto valido di assenso sostitutivo del medesimo titolo e che al termine della procedura e la verifica della documentazione intervenuta verrà trasmessa la determinazione del responsabile dello Sportello unico per l'edilizia..

Art. 22 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività - (Modificato: l'art. 22 c.1/a del DPR n. 380/01, dall'art. 10. c. 1/l del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Consente, fra l'altro, con la SCIA "normale" la modifica lieve dei prospetti, con l'intervento di manutenzione straordinaria)

Sommario - Note:

- Con La SCIA "normale" possibilità di lievi modifiche ai prospetti
- Titolo abilitante per la manutenzione straordinaria "pesante e leggera"

Note:

Con La SCIA "normale" possibilità di lievi modifiche ai prospetti

L'intervento di "manutenzione straordinaria", come già accennato, che non deve portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente⁴⁹, con la nuova disciplina può però portare variazioni ai **prospetti** (facciate dell'edificio) a condizione che **NON** siano **sistematiche**⁵⁰ e tali da **NON** mutare il decoro architettonico, ma cambiare o realizzare solo alcuni elementi della facciata dell'edificio, per mantenere o acquisire l'agibilità del fabbricato⁵¹.

Titolo abilitante:

Manutenzione straordinaria "**pesante**": SCIA "normale"⁵², perché può portare modifiche a parti strutturali ed al prospetto.

Art. 23 ter - Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante - (Modificato: l'art. 23 ter c.2 del DPR n. 380/01, dall'art. 10 c.1/m del DL n. 76/2020)

Sintesi: (La demolizione e ricostruzione rientra nella ristrutturazione edilizia "pesante")

Sommario - Note:

- La destinazione d'uso di un fabbricato non è più quella con maggiore superficie utile.
- Assenza della licenza edilizia
- Stato legittimo nella demolizione e ricostruzione

Note:

La destinazione d'uso di un fabbricato non è più quella con maggiore superficie utile.

E' stato eliminato il concetto che la destinazione d'uso di un immobile è quella prevalente in termini di superficie.

Stato legittimo dell'unità immobiliare

Ora lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal **titolo abilitativo** che ne ha previsto la costruzione.

⁴⁹ Perché sarebbe assoggettato al Permesso di costruire/SCIA super in alternativa.

⁵⁰ Non un insieme di interventi edilizi ai prospetti eseguiti in un tempo breve.

⁵¹ (Es.: apertura, spostamento, chiusura o modifica di una porta d'ingresso dell'unità immobiliare, di finestra, porta finestra o del portone di un garage, la creazione di uscite di sicurezza, ecc.).

⁵² Ne deriva che con la CILA non è possibile realizzare lavori che portano modifica ai prospetti senza intervenire sulle parti strutturali e portanti. Con la stessa CILA è consentito intervenire sulle finiture e sulla parte estetica, es.: zoccolatura, rivestimento, ecc.

Assenza della licenza edilizia

In caso di assenza o non chiarezza del titolo medesimo lo stato legittimo deve essere ricercato tramite indagini con l'utilizzo di varie documentazioni (catasto, planimetrie, fotografie, documenti d'archivio, o altri elementi probanti).

Stato legittimo nella demolizione e ricostruzione

Mentre per quel che si riferisce all'intervento di demolizione e ricostruzione la verifica dello stato legittimo è limitata ai parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione ammissibile.

Art. 23 quater – Usi temporanei - (Nuovo: l'art. 23 quater del DPR n. 380/01, introdotto dall'art. 10 c.1/m - bis del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Regolamenta l'uso temporanei di immobili ed aree dismesse per fini di riqualificazione)

Sommario - Note:

- Uso temporaneo
- Lavori consentiti
- Regolamentazione dell'uso temporaneo
- Compito del Consiglio Comunale
- Titolo valido per l'uso temporaneo

Note:

Uso temporaneo

Il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di aree ed immobili, (privati o pubblici) legittimamente esistenti, (non abusivi) al fine di attivare processi di riqualificazione e recupero del degrado, anche in difformità della destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici, per iniziative di rilevante interesse pubblico.

Lavori consentiti

Sono possibili 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 varie, secondo quanto stabilito dall'accordo fra lo stesso Comune e la controparte.

Regolamentazione dell'uso temporaneo

L'uso temporaneo è condizionato alla stipula di apposita convenzione con i soggetti interessati che regoli:

- a) La durata e l'uso.
- b) La modalità di utilizzo.
- c) Le modalità le spese, oneri e le tempistiche per il ripristino, finita la convenzione.
- d) Le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti degli obblighi convenzionali.

Compito del Consiglio Comunale

Le competenze del Consiglio possono riassumersi:

- Nell'individuazione dei criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale.
- Nell'approvazione con deliberazione dello schema di convenzione che regoli l'uso temporaneo in assenza dell'atto consiliare di cui al punto precedente.

Titolo valido per l'uso temporaneo

La convenzione, è una specie di "titolo unico" che dovrebbe racchiudere in sé anche tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'esecuzione delle opere necessarie al recupero e riutilizzo stesso dei beni.

Art. 24 - Agibilità - (Nuovo comma: art. 24 c. 7-bis del DPR n. 380/01, dall'art. 10 c. 1/n del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Disciplina la possibilità di ottenere l'agibilità per quegli immobili datati che ne sono privi)

Sommario - Note:

- In attesa dei decreti per individuare i requisiti per l'agibilità
- Servirà un tecnico abilitato per l'agibilità

Note:

In attesa dei decreti per individuare i requisiti per l'agibilità

Entro 90 gg dall'entrata in vigore di questa normativa il Ministero della salute in collaborazione con altri ministeri e regioni, dovrebbe stabilire i **requisiti** che debbono possedere per ottenere l'agibilità quegli immobili regolarmente assentiti, soprattutto quelli costruiti in altri periodi storici, che ne sono privi⁵³ e che tuttavia presentino adeguati requisiti di sicurezza, igienico-sanitari, di abbattimento delle barriere architettoniche, di risparmio energetico, ecc.

Servirà un tecnico abilitato per l'agibilità

Una volta stabilita la regolamentazione un tecnico abilitato potrà presentare, secondo la normativa più recente, utilizzando gli stampati unificati la Segnalazione certificata d'agibilità (SCA), anche per edifici datati privi di questa documentazione.

Art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire - (Modificato: art. 34, abrogato c.2-ter del DPR n. 380/01, dall'art. 10 c. 1/o del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Abroga il comma 2/ter, sostituito dall'articolo successivo, riguardante la tolleranza di costruzione)

Sommario - Note:

- Il comma della tolleranza abrogato

Note:

Il comma della tolleranza abrogato

Questo articolo ora tratta esclusivamente la parziale difformità al titolo abilitativo, perché viene soppresso questo comma riguardante la tolleranza di costruzione per inserirlo nel nuovo che segue, che tratta la medesima, in modo più organico.

Art. 34-bis - Tolleranze costruttive e tutela dell'affidamento - (Nuovo art. 34-bis del DPR n. 380/01, introdotto dall'art. 10 c. 1/p del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Disciplina la tolleranza di costruzione)

Sommario - Note:

- Tolleranza di costruzione
- Tolleranza di costruzione realizzata in altri tempi
- Scostamenti di costruzione non rientranti nella tolleranza

Note:

Tolleranza di costruzione

Non costituisce **illecito edilizio** durante la costruzione di un immobile, la tolleranza (in aumento o in diminuzione) già prevista del **2%**⁵⁴ rispetto (all'altezza, ai distacchi, alla cubatura, alla superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari) rispetto alle quote indicate nel progetto assentito, così come le variazioni di modeste entità di ordine geometrico e dimensionale, per esempio: la diversa collocazione degli impianti durante i lavori, a condizione che non siano in contrasto con le prescrizioni del titolo edilizio, agli strumenti urbanistici e non condizionino l'agibilità dell'immobile.

Così come è scritto "per ogni altro parametro" si deve intendere riferito a tutti i parametri edilizi che interessano la costruzione di un fabbricato (es.: sagoma, prospetto, distanze, ecc.).

Se le modificazioni rientranti nella tolleranza di costruzione avvengono in corso d'opera, la costruzione risulta comunque conforme al progetto assentito e si ritiene che non dovrebbero essere evidenziate nella comunicazione di fine lavori, ovvero nella Segnalazione certificata d'agibilità (SCA).

Tolleranza di costruzione realizzata in altri tempi

Queste modificazioni realizzate, non in corso d'opera, ma in un altro momento del passato a lavori ultimati, vanno dichiarate sempre da un tecnico abilitato ai fini dello stato legittimo degli immobili in occasione di altri eventuali interventi sugli stessi, negli stampati unificati e nel caso di atti negoziali, con una dichiarazione asseverata da allegare a quest'ultimi.

Scostamenti di costruzione non rientranti nella tolleranza

⁵³ Ovvero non è stato mai rilasciato negli anni passati il certificato di abitabilità o agibilità, o non si è formato il silenzio assenso.

⁵⁴ Alcune regioni prevedono invece la tolleranza del 3%. (Abruzzo - Sicilia - Friuli Venezia Giulia)

Al riguardo è bene porre l'accento che la differenza di costruzione delle quote previste nel titolo abilitante (espresso o tacito), **fino al 2% è consentita e rientra nella tolleranza**, invece dal 2% fino al 10%⁵⁵, in aumento⁵⁶, porta alla parziale difformità⁵⁷.

Oltre a tale percentuale del 10%⁵⁸ fa scattare l'abuso edilizio della variazione essenziale⁵⁹ rispetto al titolo abilitante: (Permesso di costruire/SCIA super in alternativa).

Reati edilizi quest'ultimi sanzionati dall'art. 44/a del DPR n. 380/01.

Art. 41 - Demolizione di opere abusive - (Modificato l'art. 41 del DPR n. 380/01, dall'art. 10-bis del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Modifica dei tempi della segnalazione al Prefetto delle opere abusive non demolite)

Sommario:

- Abuso edilizio – Comunicazione per la demolizione al Prefetto
- Informazione al Prefetto della mancata demolizione delle opere abusive

Abuso edilizio – Comunicazione per la demolizione al Prefetto

L'articolo in questione è stato riscritto prevedendo che, in caso di mancato avvio delle procedure di demolizione d'ufficio, a conclusione dell'iter sanzionatorio ripristinatorio, da parte del dirigente dello Sportello unico per l'edilizia, entro il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'abuso⁶⁰, la competenza è trasferita al Prefetto, che si avvale degli uffici del Comune, nel cui territorio ricade l'abuso edilizio da demolire, per ogni esigenza tecnico-progettuale.

Non più la segnalazione a fine anno (entro il mese di dicembre) degli abusi non sanati per cui non è stato possibile l'intervento sanzionatorio ripristinatorio a spese dei responsabili.

Scatta però l'adempimento della Comunicazione solamente nel caso non siano iniziate (non concluse) le procedure amministrative relative alla stessa demolizione d'ufficio⁶¹.

Informazione al Prefetto della mancata demolizione delle opere abusive

Il dirigente (o responsabile dell'ufficio) dello Sportello unico per l'edilizia, constatato che entro 180 giorni dall'accertamento dell'abuso, non sono state attivate le procedure per le operazioni di ripristino e demolizione d'ufficio, ha l'obbligo di comunicare e trasferire al Prefetto tutti gli atti e le informazioni⁶² relative all'illecito edilizio stesso di rilievo penale⁶³, affinché provveda alla demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi, anche con l'ausilio delle genio militare.

Modifiche relative alla vigilanza sulle costruzioni in zone sismiche e sull'osservanza delle norme tecniche

Art. 94 – Autorizzazione per l'inizio dei lavori (Modificato: l'art. 23 ter c.2 e nuovo 2.bis del DPR n. 380/01, dall'art. 10 c.1/p-bis del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Riduzione dei termini per il rilascio dell'autorizzazione sismica che può essere in forma digitale)

Sommario:

- Autorizzazione sismica anche non in forma cartacea
- Riduzione tempi per il rilascio dell'autorizzazione sismica
- Silenzio assenso nella richiesta

Note:

Autorizzazione sismica anche non in forma cartacea

Il testo dispone che nelle aree sismiche, (Zona 1,2,3) ad eccezione di quelle a bassa sismicità, non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione che **non dovrà** necessariamente essere resa in forma scritta. (Che peraltro non è esclusa)

La disposizione è finalizzata a consentire anche la modalità di autorizzazione in forma telematica.

⁵⁵ O altra percentuale prevista dalla regione ai sensi dell'art. 32 del DPR n. 380/01.

⁵⁶ Per la diminuzione, vi sono indirizzi diversi, l'ultima sentenza del TAR di Salerno n.678 del 2020 stabilisce che non vi è parziale difformità.

⁵⁷ Art. 34 DPR n. 380/01 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire), (o legge regionale).

⁵⁸ O altra percentuale prevista dalla regione

⁵⁹ Art. 31 DPR n. 380/01 (Interventi eseguiti in assenza di Permesso, in totale difformità o con variazioni essenziali), (o legge regionale).

⁶⁰ Dal primo atto scritto (Rapporto della PG, del tecnico, esposto del cittadino, ecc.) che individua l'abuso edilizio ai sensi dell'art. 31 DPR n. 380/01.

⁶¹ Procedure per l'affidamento ad un'impresa demolitrice, ecc.

⁶² Es.: il nominativo dei proprietari e responsabili dell'abuso. Eventuali occupanti abusivi, gli estremi di identificazione catastale, il verbale di consistenza delle opere abusive gli atti predisposti, ecc.

⁶³ Abuso edilizio che sarebbe stato assoggettato al Permesso di costruire/SCIA super, (art. 31 del DPR n. 380/01).

Riduzione tempi per il rilascio dell'autorizzazione sismica

A differenza del testo vigente che prevede il rilascio dell'autorizzazione entro 60 giorni dalla richiesta, la nuova legge prevede un solo **termine** generale che viene ridotto a 30 giorni.

Silenzio assenso nella richiesta come per il Permesso di costruire

La normativa introduce il meccanismo del silenzio-assenso (come per il Permesso di costruire) in caso di mancato rilascio dell'autorizzazione nel termine previsto, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego.

Viene altresì stabilito che, fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio assenso, lo Sportello unico per l'edilizia rilascia, anche in via telematica, entro 15 gg., dalla **richiesta** dell'interessato lo Sportello unico per l'edilizia predispone, allo spirare del tempo utile per il rilascio dell'atto, ovvero della conclusione del procedimento, attestazione circa questa condizione del silenzio positivo di assenso, se non vi sono in corso l'acquisizione di ulteriori elementi, integrazioni, ecc., giacenti non assolte direttamente dallo stesso richiedente.

Ovvero in assenza:

- Di richieste di integrazione documentale.
- Di provvedimenti di diniego.
- Di istruttorie inevase.

Oppure, nello stesso termine di 15 giorni, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

Art. 94- bis – Disciplina degli interventi strutturali in zone sismiche (Modificato: l'art. 94/bis c.3 del DPR n. 380/01, dall'art. c.1/p-ter del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Non vi è l'obbligo dell'autorizzazione sismica in forma scritta per le opere rilevanti)

Sommario:

- Autorizzazione sismica anche non in forma cartacea

Note:

Autorizzazione sismica anche non in forma cartacea

Il testo dispone che non si possono iniziare lavori relativi ad interventi "**rilevanti**" nei riguardi della pubblica incolumità, in zone sismiche senza preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione (o comune o ente delegato) che non dovrà necessariamente essere resa in forma scritta. (Che peraltro non è esclusa)

In questo caso la disposizione è finalizzata a consentire anche modalità di autorizzazione in forma telematica.

Art. 103 – Vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche (Modificato: l'art. 103 del DPR n. 380/01, dall'art. 10 c.1p/quarter del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Priorità per gli organi di vigilanza di controllare i lavori effettuati con l'autorizzazione sismica efficace grazie al silenzio assenso dell'amministrazione)

Sommario:

- Priorità degli interventi nell'attività di vigilanza
- Valenza della disposizione

Note:

Priorità nell'attività di vigilanza

La nuova disciplina stabilisce, per gli organi addetti alla vigilanza, che per l'effettuazione dei controlli e riscontri sono individuati come prioritari, i lavori avviati o effettuati sulla base di un'autorizzazione sismica la cui efficacia, non sia dovuta al rilascio dell'atto stesso, ma grazie allo scattare del silenzio assenso dell'ente in ordine alla stessa richiesta.

Sta a significare che nell'organizzazione dei controlli deve essere data la precedenza alle costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni realizzate, con l'autorizzazione sismica acquisita appunto in virtù del silenzio assenso, oltre al titolo abilitativo.

Ponendo in second'ordine i controlli sui lavori effettuati con la citata autorizzazione scritta o digitale.

Valenza della disposizione

Tale ordine di priorità si ritiene sia di carattere ordinatorio e non vincolante in modo assoluto, considerando la moltitudine di problematiche che possono sorgere nella scelta dell'azione di controllo, riguardo all'importanza della stessa costruzione per la pubblica incolumità

ALTRE NOVITÀ CORRELATE ALLA MATERIA EDILIZIA

(Art. 10 commi: 2, 3, 4, 5 e 6 del DL n. 76/2020)

Requisiti igienici sanitari delle costruzioni - (Art. 10 c. 2 del DL n. 76/020)

Sintesi: (Validità delle dimensioni preesistenti per gli immobili realizzati prima del 1975)

Sommario:

- Requisiti per gli immobili realizzati prima del 1975
- Dimensioni legittimamente preesistenti

Note:

Requisiti per gli immobili realizzati prima del 1975

Per gli interventi edilizi di recupero di immobili che siano ubicati nelle zone A o B o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, realizzati prima del 1975⁶⁴, restano valide le dimensioni legittimamente preesistenti relative ai requisiti di altezza ed igienico sanitari, circa la presentazione, la richiesta e rilascio dei titoli abilitativi, per le opere di miglioramento ai fini della qualificazione edilizia e della stessa agibilità⁶⁵.

Dimensioni legittimamente preesistenti

Per "dimensioni legittimamente preesistenti" si dovrebbero intendere **NON** quelle preesistenti alla presentazione della richiesta di titolo abilitativo e della segnalazione certificata per l'agibilità, (SCA), ma preesistenti invece all'entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975.

Barriere architettoniche - (Art. 10 c.3 del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Norme a favore dei disabili per lavori edili nei condomini)

Sommario:

- Ampliamento degli interventi per superare le barriere architettoniche
- Gli interventi non devono essere considerati voluttuari
- Titoli abilitativi occorrenti
- Abrogazione dell'art. 8 della L. 13/1989 (Non serve più in certificato medico)
- Contrasto con il testo unico per l'edilizia

Note:

Ampliamento degli interventi per superare le barriere architettoniche

Modifica alla legge sul superamento delle barriere architettoniche, con ampliamento delle possibilità di intervento nei condomini, anche nelle parti comuni, in condizioni di sicurezza per l'immobile.

Gli interventi non devono essere considerati voluttuari

La tipologia dei lavori da realizzare a favore dei disabili, ai sensi del codice civile, **NON** è da considerarsi di carattere voluttuario⁶⁶, ma indispensabili per tale condizione, con anche la possibilità di utilizzare le parti comuni del fabbricato.

Titoli abilitativi occorrenti

Riguardo ai titoli abilitativi, se si tratta di interventi rientranti nell'eliminazione delle:

- **Barriere architettoniche "leggere"**⁶⁷: (Sono da considerarsi attività edilizia libera⁶⁸: es. rampe, servoscala, ecc.)

⁶⁴ D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968. "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati ecc."

⁶⁵ (Di cui alla Segnalazione certificata d'agibilità - SCA).

⁶⁶ Ai sensi dell'art. 1121, primo comma, c.c. e che per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'art. 1120 c.c.

⁶⁷ Glossario contenuto nel D.M. 2 marzo 2018, in riferimento alla Tab. "A", Sezione II - Edilizia - attività n. 21, dal punto 28 al 32. Tabella prevista dall'art. 1 c. 2 del D. Lgs. n. 222/2016

⁶⁸ DPR. n. 380/2001, art. 6, co. 1, lett. b).

- **Barriere architettoniche “pesanti”⁶⁹**: (Sono invece soggette al titolo abilitante: SCIA “normale”: es.; ascensori esterni o manufatti che alterano la sagoma dell'edificio. CILA se non vengono interessate parti strutturali.)

Abrogazione dell'art. 8 della L. 13/1989⁷⁰

Il citato articolo prevedeva che alle istanze al Sindaco relative alla realizzazione di interventi di superamento delle barriere, si doveva allegare il certificato medico in carta libera attestante l'handicap e la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, dalla quale risultasse l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso.

Contrasto con il testo unico per l'edilizia

Poiché vi è contrasto con un'altra norma del testo unico⁷¹ che prevede identico adempimento, non oggetto in questo contesto di modifica, dovrebbe trovare applicazione il principio di specialità, per cui dovrebbe valere la disposizione che non è necessario allegare la documentazione e le certificazioni suddette.

Proroga di alcuni titoli abilitativi⁷² - (Art. 10 c. 4 del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Proroga della validità di alcuni titoli abilitativi, riguardante l'inizio e la fine dei lavori)

Sommario:

- Comunicazione dell'interessato di auto proroga diretta di validità di un titolo edilizio esistente, ed anche per un atto rilasciato (o da presentare) dal 17 luglio 2020 al 31 dicembre 2020.
- Senza l'ausilio di un tecnico
- Compito dello Sportello unico per l'edilizia – Dell'ufficio tecnico -
- Comunicazione non accettabile per contrasto con gli strumenti urbanistici
- Validità della proroga
- Limitazione
- Titoli abilitanti interessati
- Disciplina in vigore, a legge prevede:
- La proroga di cui sopra in relazione a quella prevista dal decreto “Cura Italia”
- Titoli edilizi già oggetto di proroga
- Documentazione in cantiere
- Titoli abilitativi edilizi interessanti aree e immobili vincolati dal punto di vista paesaggistico culturale

Note:

Comunicazione dell'interessato di auto proroga diretta di validità di un titolo edilizio esistente, ed anche per un atto rilasciato (o da presentare) dal 17 luglio 2020 al 31 dicembre 2020.

L'intestatario⁷³ del titolo abilitante, **per evitare la decadenza del medesimo**, per mancato inizio dei lavori o nell'eventualità che i lavori non siano ultimati, entro i termini previsti, ha la possibilità, in entrambi i casi, di prorogare la validità dell'atto con una semplice Comunicazione allo Sportello unico per l'edilizia, a condizione che gli interventi e le opere regolarmente assentite non risultino in contrasto, al momento della presentazione della stessa Comunicazione, con nuovi strumenti urbanistici approvati o eventualmente adottati⁷⁴.

Senza l'ausilio di un tecnico

Il titolare del titolo abilitativo può intervenire direttamente senza l'obbligo di rivolgersi ad un **tecnico abilitato** per una qualche dichiarazione o asseverazione.

⁶⁹ Attività n. 22. (Barriere architettoniche “pesanti”). Tabella A, Sez. II. D. Lgs. 25 novembre 2016, n. 222. (Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi).

⁷⁰ Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

⁷¹ Uguale adempimento è riprodotto in modo identico nell'art. 81 del D.P.R. 380/2001, che tuttavia non è oggetto di abrogazione da parte della norma in esame.

⁷² A seguito dell'emerga Covid-19, l'art. 103 co. 2 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (Decreto Cura Italia), convertito con legge n. 27 del 24 aprile 2020): “Tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati, compresi **i termini di inizio e di ultimazione dei lavori** di cui all'articolo 15 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 luglio 2020, conservano la loro validità per i novanta giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza”. (Ora la fine dell'emergenza è fissata al 15 ottobre 2020, i titoli sono validi fino al 13 gennaio 2021)

⁷³ Il titolare, il soggetto indicato nel titolo abilitativo (persona fisica). Si ritiene non sia valida la comunicazione di un altro soggetto, es.: costruttore, direttore dei lavori, progettista, ecc.

⁷⁴ La proroga pertanto sembra non poter operare in quelle fattispecie in cui siano state adottate o approvate dal Comune competente nuove previsioni di piano contrastanti con quelle originarie.

Compito dello Sportello unico per l'edilizia – Dell'ufficio tecnico -

Spetta però all'ufficio la preventiva verifica che l'opera non sia in contrasto con la citata normativa comunale prima della data di presentazione e trasmettere all'interessato la documentazione che attesti il ricevimento dell'atto.

Comunicazione non accettabile per contrasto con gli strumenti urbanistici

Nell'eventualità che l'intervento non risulti essere conforme alle norme urbanistiche sopraggiunte, il dirigente dello Sportello informa lo stesso titolare, con apposita determina, che la Comunicazione presentata è inefficace e priva di validità.

Validità della proroga

La Comunicazione privata dell'intestatario è titolo valido per auto disporre l'estensione della validità della propria licenza edilizia, che però si perfeziona solamente con il riscontro dello stesso ufficio comunale dell'avvenuta registrazione con la ricevuta specifica, regolarmente protocollata da trasmettere al medesimo.

Limitazione

I titoli abilitativi per i quali si comunica la citata proroga non devono essere già scaduti al momento della presentazione.

Ovvero, in assenza di proroghe:

- I lavori devono essere già stati avviati, entro un anno dal rilascio dell'atto o dalla presentazione.
- Non devono essere trascorsi tre anni dalla data di inizio lavori⁷⁵.

Titoli abilitanti interessati

Questa disposizione trova esclusivamente applicazione per i titoli abilitativi⁷⁶ Permesso di costruire SCIA super alternativa al Permesso (o propria) e SCIA normale⁷⁷, che sono stati rilasciati, formati⁷⁸, o presentati⁷⁹) entro il 31 dicembre 2020⁸⁰.

Disciplina in vigore. La legge prevede:

- Che il termine, già indicato, per l'inizio dei lavori di un anno dalla data del rilascio, può essere prorogato di **anni uno** (Totale massimo **due anni** (1+1), per procedere al cantieramento)
- Che la validità di **tre anni** del titolo, sempre dalla data del rilascio, entro il quale l'opera deve essere ultimata, può essere prorogata di altri tre anni. (Totale massimo **sei anni** (3+3) per la dichiarazione di fine dei lavori⁸¹).

Ovvero, per riassumere, dal rilascio dell'atto: Permesso di costruire, regolarmente notificato la proroga prevede:

- Per l'inizio dei lavori: **un anno**. (Oltre, se ricorrente, a quella indicata nel Decreto "Cura Italia")
- Per l'ultimazione dell'opera: **sei anni**. (Oltre, se ricorrente, a quella indicata nel Decreto "Cura Italia")

Dalla presentazione: SCIA super in alternativa o propria e normale - ordinaria, la proroga prevede:

- Per l'inizio dei lavori: **un anno**. (Oltre, se ricorrente, a quella indicata nel Decreto "Cura Italia")
- Per l'ultimazione dell'opera: **sei anni**. (Oltre, se ricorrente, a quella indicata nel Decreto "Cura Italia")

La proroga di cui sopra in relazione a quella prevista dal decreto "Cura Italia"⁸²

⁷⁵ O tre dalla data del rilascio o presentazione. (Es.: regione Emilia R.)

⁷⁶ Questa norma non trova applicazione nel caso degli altri titoli abilitanti, (es. CILA, PAS, Autorizzazione unica, Titolo unico, ecc.)

⁷⁷ Per le Scia non è possibile richiedere una proroga ulteriore una volta scaduta, è necessario presentare una nuova Scia per la parte eventualmente ancora da realizzare se i lavori sono sottoposti a tale titolo abilitante.

⁷⁸ Grazie al silenzio assenso.

⁷⁹ SCIA super in alternativa al Permesso e SCIA normale – ordinaria.

⁸⁰ Quindi titoli ancora da richiedere (Permesso) o da presentare (SCIA).

⁸¹ Sei anni anche se i lavori iniziano entro un anno dal rilascio.

⁸² Art. 103 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (convertito con legge n. 27 del 24 aprile 2020) (Tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati, compresi i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in scadenza tra il 31 gennaio

Poiché automaticamente, già per legge, senza alcun intervento diretto dell'interessato i titoli abilitanti comunque denominati in scadenza fra il 31 gennaio ed il 31 luglio 2020, sono prorogati 90 giorni dalla dichiarazione di cessazione dello **stato di emergenza**, attualmente fissata al 15 ottobre 2020⁸³ si è dell'avviso che il Permesso di costruire e la SCIA possono beneficiare, nei casi previsti, di entrambe le proroghe, con la somma dell'estensione di validità degli stessi titoli ⁸⁴, nel rispetto anche di altre eventuali norme regionali che hanno trattato lo stesso argomento .

Esempio:

Per essere più chiari, la validità di un Permesso di costruire/SCIA:

- In scadenza fra il 31 gennaio ed il 31 luglio 2020, sarà prorogata fino al 13 gennaio 2021 (grazie al Decreto "Cura Italia"⁸⁵, dalla fine dell'emergenza del 15 ottobre + 90 gg.) e dal 13 gennaio 2021 fino **13 gennaio 2024** (grazie al Decreto "Semplificazioni", + 3 anni).
- In scadenza dopo il 31 luglio 2020, fino al **31 dicembre 2020** (rilasciati o comunque formati o presentati) dopo la stessa data, potranno usufruire soltanto della proroga di questa norma in commento (Decreto "Semplificazioni", + 3 anni, dalla data dell'attivazione).
- Scaduta entro il **30 gennaio 2020** o alla data della stessa Comunicazione non potrà beneficiare di nessuna proroga, se non quella prevista dalla legge, da richiedere anteriormente alla medesima scadenza⁸⁶.

Titoli edilizi già oggetto di proroga

Le disposizioni di questa legge trovano applicazione anche ai permessi che hanno già avuto proroga dal Comune ai sensi del testo unico per l'edilizia⁸⁷.

Documentazione in cantiere

La Comunicazione del titolare e la ricevuta dell'ufficio devono essere mantenute obbligatoriamente nel cantiere edile (luogo dei lavori), a disposizione degli organi di vigilanza, per dimostrare la proroga in parola, oltre ovviamente alla documentazione specifica prevista dalle normative in vigore.

Altri titoli abilitativi edilizi

Questa novella legislazione prevede la possibilità di prolungamento della validità del titolo abilitante esclusivamente per le opere assoggettate ai titoli abilitanti espressi e taciti: **Permesso di costruire e SCIA**.

Gli altri atti comunque denominati (CILA, PAS, Titolo unico. Autorizzazione unica, Autorizzazioni ordinarie, semplificate. Nulla osta, ed altri ancora) non sono compresi in questo prolungamento di validità temporanea, anche se possono continuare a godere invece della protrazione di efficacia grazie al citato decreto "Cura Italia", per ora fino al 13 gennaio 2021.

Titoli abilitativi edilizi interessanti aree e immobili vincolati dal punto di vista paesaggistico culturale⁸⁸

Questa nuova disciplina vale anche quando sono interessati interventi che interessano aree ed immobili vincolati.

La proroga in parola è **attiva** finché è valida l'autorizzazione ordinaria⁸⁹ o semplificata, con l'aggiunta dei mesi di ulteriore validità previsti dal decreto "Cura Italia"⁹⁰

2020 e il 31 luglio 2020, conservano la loro validità per i novanta giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza, previsto ora al **15 ottobre 2020, fino a quindi il 13 gennaio 2021**.

⁸³ Con proroga quindi fino al 13 gennaio 2021.

⁸⁴ Così anche l'ANCE.

⁸⁵ L'art. 103, comma 2, del D.L. 18/2020 ha disposto che i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'art. 15 del D.P.R. 380/2001, in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 luglio 2020, conservano la loro validità per i novanta giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza.

⁸⁶ Ai sensi dell'art. 15 del DPR n. 380/01 (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire) (o legge regionale).

⁸⁷ Ai sensi dell'art. 15 del DPR n. 380/01 (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire) (o legge regionale).

⁸⁸ D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

⁸⁹ L'autorizzazione è efficace per un periodo di **cinque anni**, scaduto il quale l'esecuzione dei lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. Qualora i lavori siano iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione, possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Non gode della proroga dei tre anni di questa legge.

⁹⁰ Art. 103 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (convertito con legge n. 27 del 24 aprile 2020) (Tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati, compresi **i termini di inizio e di ultimazione dei lavori** di cui

Proroga agli interventi di lottizzazione - (Art. 10 c. 4/bis del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Vengono prorogati i termini dell'inizio e fine lavori delle opere di lottizzazione)

Sommario:

- Proroga di inizio e termine dei lavori per le opere di lottizzazione

Proroga inizio e termine opere di lottizzazione

La nuova normativa dispone la proroga di tre anni del termine di validità (del titolo abilitativo) se i lavori sono iniziati, nonché dei termini di inizio (tre anni) e fine lavori (sempre proroga di tre anni) previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della L. 1150/1942, ovvero dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché dei termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati entro il 31 dicembre 2020.

Strutture amovibili in area protetta dal punto di vista paesaggistico culturale - (Art. 10 c. 5 del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Possibilità dell'installazione di strutture amovibili temporanee in area protetta dal punto di vista paesaggistico culturale, senza autorizzazione)

Sommario:

- Occupazione di suolo pubblico senza autorizzazione paesaggistica – culturale –
- Occupazione di suolo pubblico con concessione
- Occupazione di suolo privato
- Rispetto delle norme correlate all'occupazione
- Occupazioni non consentite
- Regolamentazione del ministero

Note:

Occupazione di suolo pubblico senza autorizzazione paesaggistica – culturale -

L'installazione, con impianti ed elementi relativi, di strutture amovibili,⁹¹ nelle "pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico⁹²", in condizioni di sicurezza **non** abbisogna di autorizzazione dell'autorità titolare del vincolo.

Ne deriva che **non** necessita neanche dell'autorizzazione paesaggistica semplificata⁹³.

Occupazione di suolo pubblico con concessione

Se la posa in opera di elementi avviene su area pubblica o privata gravata dalla servitù di pubblico passaggio è tuttavia necessaria la concessione del suolo previo pagamento dell'occupazione, o comunque secondo le indicazioni delle regioni e comuni.

Occupazione di suolo privato

L'intervento sul suolo privato è comunque soggetto ad autorizzazione amministrativa per l'ampliamento della superficie di somministrazione di alimenti o bevande, per i pubblici esercizi o di vendita per i negozi, nel rispetto delle norme previste dal regolamento di polizia urbana.

Rispetto delle norme correlate all'occupazione

Trovano sempre applicazione in relazione alla struttura collocata le norme correlate, riguardanti la viabilità, la sicurezza della stessa e degli impianti, le norme antincendio, quelle igienico – sanitarie, ecc.

Occupazioni non consentite

Da questo provvedimento restano però escluse le aree le pubbliche piazze, le vie o gli spazi aperti urbani prossimi ai siti archeologici ed altre zone di particolare valore storico ed artistico da individuare nelle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

all'articolo 15 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 luglio 2020, conservano la loro validità per i novanta giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza, previsto ora al **15 ottobre 2020, fino a quindi il 13 gennaio 2021**.

⁹¹ Verande e strutture in genere poste all'esterno (es: dehors elementi di arredo urbano, attrezzature, pedane, tavolini, sedute e ombrelloni), tali da configurare spazi chiusi funzionali ad attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero. Installazione di manufatti amovibili o di facile rimozione consistenti in opere di carattere stagionale e a servizio della balneazione, quali ad esempio, chioschi, servizi igienici e cabine, ecc.

⁹² Di cui all'articolo 10, comma 4, lettera g) del D. Lgs. n. 42/04. (Codice dei beni culturali e del paesaggio)

⁹³ DPR n. 31 del 2017 – All. "B" punto: B25) (Individuazione degli interventi edili esclusi dall'autorizzazione paesaggistica (liberi) o sottoposti)

Regolamentazione del ministero

Il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo, dovrà definire le modalità di attuazione di queste occupazioni entro trenta giorni con apposito decreto.

Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016⁹⁴ - (Art. 10 c. 6 del DL n. 76/2020)

Sintesi: (E' sufficiente la SCIA per ricostruire nelle zone terremotate, anche in deroga agli strumenti urbanistici)

Sommario:

- Possibilità del tecnico privato di certificare la conformità edilizia di edifici crollati
- Possibilità di ricostruzione di edifici crollati a causa del sisma in deroga agli strumenti urbanistici

Possibilità del tecnico privato di certificare la conformità edilizia di edifici crollati

Nei comuni colpiti dagli eventi sismici del 2016 espressamente indicati dalla legge⁹⁵ viene consentita anche ad un tecnico privato abilitato, oltre allo stesso ufficio comunale⁹⁶ la possibilità di certificare la conformità urbanistica, la verifica dei titoli abilitativi legittimi dell'edificio preesistente, la mancanza di procedimenti sanzionatori per abuso edilizio o richieste di sanatoria in corso e altresì l'inesistenza di vincoli di inedificabilità.

Possibilità di ricostruzione degli edifici crollati a causa del sisma con modifica al prospetto

Negli stessi territori sono realizzati previa presentazione della SCIA (in alternativa⁹⁷ al Permesso di costruire o propria e normale - ordinaria⁹⁸) interventi della ricostruzione di edifici privati in tutto o in parte lesionati, crollati o demoliti, od oggetto di ordinanza di demolizione, o per pericolo di crollo a condizione che detti interventi siano diretti alla realizzazione di edifici per i quali vi sia conformità a quelli preesistenti quanto a collocazione, ingombro planivolumetrico, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, igienico – sanitaria, di sicurezza e relativa al risparmio energetico.

Nel corso della ricostruzione la configurazione degli esterni, in altre parole i prospetti possono essere modificati senza speciale autorizzazione).

Semplificazione dei titoli edilizi per la realizzazione o riqualificazione di infrastrutture sociali

(Art. 10 c. 7-ter del DL n. 76/2020)

Sintesi: (Possibile utilizzo della SCIA per la realizzazione delle opere di riqualificazione edilizia iniziate entro il 31.12.2022)

Sommario:

- Facoltà utilizzo della SCIA
- Escluse le nuove costruzioni
- Incremento della superficie e volumetria complessiva
- Interventi consentiti nelle categorie funzionali

Facoltà di utilizzo della SCIA

È possibile l'utilizzo della SCIA per la realizzazione, sotto il controllo pubblico, di opere edilizie finalizzate a realizzare o qualificare edifici esistenti da destinare ad infrastrutture sociali, strutture scolastiche e universitarie, residenze per studenti, strutture e residenze sanitarie o assistenziali, ostelli, strutture sportive di quartiere, con interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia ovvero demolizione e ricostruzione, purché iniziati entro il 31 dicembre 2022.

Escluse le nuove costruzioni

Non dovrebbe trovare applicazione la SCIA per le opere, pur ricomprese nelle tipologie elencate, che consistano in nuove costruzioni non inserite in progetti di riqualificazione urbanistica od edilizia.

Incremento della superficie e volumetria complessiva

Tali interventi possono prevedere un incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente.

⁹⁴ (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016)

⁹⁵ Legge 15 dicembre 2016, n. 229 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, recante interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 24 agosto 2016)

⁹⁶ (Sportello unico per l'edilizia)

⁹⁷ (Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire)

⁹⁸ (Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività)

Interventi consentiti nelle categorie funzionali⁹⁹

Gli interventi in parola sono sempre consentiti sugli edifici che rientrano nelle categorie funzionali di cui all'art. 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) del D.P.R. 380/2001¹⁰⁰, (escluse le aree rurali) ferme restando le disposizioni di cui al D.M. n. 1444/68¹⁰¹, nel rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio¹⁰².

Avvertenza:

A fronte di una disciplina di non facile interpretazione stante la complessità di norme non sempre suffragate da indirizzo operativo univoco, come si dice in questi casi, pur garantendo l'affidabilità di questa sintesi, le presenti note costituiscono sempre e soltanto l'interpretazione di chi scrive, che può anche non coincidere con altre esposizioni e letture.

⁹⁹ Art. 23-ter, comma 1, del Testo unico dell'edilizia prevede le seguenti categorie funzionali: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.

¹⁰⁰ a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale;

¹⁰¹ D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968. "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati ecc."

¹⁰² D. Lgs. n. 42/04.