

Titoli abilitativi interventi edilizi L. 120/2020 - "Decreto semplificazioni" e modifiche più significative introdotte al TUE su definizioni e interventi edilizi

Venerdì 27 novembre 2020

Franco Francone

Focus group Procedure edilizie, Ordine Architetti Torino
Coord. Architetto Claudio Eba



Titoli abilitativi interventi edilizi L. 120/2020 - "Decreto semplificazioni" e modifiche più significative introdotte al TUE su definizioni e interventi edilizi

- **Interventi edilizi elencati nel TUE e titoli abilitativi (art. 2-3/ art. 6/6bis CILA /art.22-23 SCIA /Permesso C. art.10 e seguenti sulle procedure)**

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Ristrutturazione edilizia

Nuova costruzione

Sui titoli abilitativi non ci sono novità sulla gerarchia, sono modificate indicazioni e precisazioni alle definizioni , da recepire in sede applicativa anche in normativa locale (Regioni, PRG e regolamenti).

Modifiche conseguenti a esigenze di "semplificazione" procedurale e di intervento legislativo su interpretazioni e contenziosi privi di motivazioni di interesse pubblico.

- L.120/220 Capo II

Titolo: Semplificazione e altre misure in materia edilizia e per la ricostruzione pubblica nelle aree colpite da eventi sismici

INQUADRAMENTO TEMPORALE:

Testo originario DL76/2020 in vigore dal 17/07/2020

Modifiche apportate dalla legge di conversione L.120/2020 sono in vigore dal 15/09/2020.

MODIFICHE AL TUE DPR 380/2001

Art. 10 c.1 - Semplificazioni e altre misure in materia edilizia - modifiche al TUE
("criteri di semplificazione" - obiettivi di incentivazione agli investimenti di rinnovamento del patrimonio edilizio)

1. Al fine di semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:
 - a) **all'articolo 2-bis, il comma 1-ter, e'** sostituito dal seguente

Prescrizioni e deroghe in caso di demolizione e ricostruzione - distanze/altezze:

"In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, **la ricostruzione e' comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti**".

Inoltre in ottemperanza di norme Regionali o Comunali:

Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati **anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti.**

Nelle zone omogenee A, gli interventi di demolizione e ricostruzione, sono consentite esclusivamente nell'ambito di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti.";

COMMENTO

Ora la ricostruzione del fabbricato demolito potrà essere effettuata NEI LIMITI delle distanze legittimamente preesistenti e non più NELL'OSSERVANZA come indicato nel DL.

Si potranno prefigurare 3 casi:

- Edificio demolito e ricostruito alla STESSA distanza del preesistente fabbricato
- Edificio demolito e ricostruito arretrato rispetto alla distanza del preesistente fabbricato ma a meno di 10 m da pareti finestrate antistanti
- Edificio demolito e ricostruito arretrato rispetto alla distanza del preesistente fabbricato e nel rispetto dei 10 m da pareti finestrate antistanti

Sulla definizione di "manutenzione straordinaria" (art.3 c.1 lett.b TUE) e precisazioni per modifiche destinazioni d'uso "non rilevanti" - carico urbanistico*

***per gli adeguamenti ai PRG le destinazioni sono definite:**

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

b) all'articolo 3, comma 1: 1) alla lettera b), primo periodo, le parole "e non comportino modifiche delle destinazioni di uso" sono sostituite dalle seguenti:"e non comportino **mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico"**
e, dopo il secondo periodo, e' aggiunto il seguente: "Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le **modifiche ai prospetti degli edifici** legittimamente realizzati necessarie **per mantenere o acquisire l'agibilita' dell'edificio** ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42."

L'ultimo capoverso di precisazione pare non rilevante per interventi di regolarizzazione in riferimento alle norme comunali vigenti che per prescrizioni di "decoro" potrebbero non essere ammessi anche se di manutenzione straordinaria.

CRITICITA':

il decoro architettonico rileva in materia civilistica quando si tratti di parti comuni o condomini

Sulla definizione di "ristrutturazione edilizia" (art.3 c.1 lett.d TUE) precisazioni e prescrizioni che consentono di intervenire anche in superamento (in parte) della definizione di **ristrutturazione negli strumenti urbanistici locali**

alla lettera d) il terzo e il quarto periodo sono sostituiti dai seguenti: *«Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì **gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. **Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.*****

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del [Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali..... ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria»;

ulteriore estensione agli interventi di ristrutturazione fabbricati "leggeri" negli insediamenti turistico-ricettivi da recepire nelle norme urbanistiche locali

alla lettera e), il capoverso e.5) è sostituito dal seguente: **«e.5) *l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili.....che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti»;***

Altre modifiche significative al TUE dell'art.10 c.1:

- **art.16** per **incremento oneri anche ai progetti In deroga** (es. L.106/2011) - **punto critico** la stima del valore per destinazioni in variante o deroga
- **art.17** **riduzione contributo di costruzione 20%**
- **art.22 SCIA** per manutenzione ordinaria **anche per modifiche prospetti**
- **art. 22 ter** per determinazione destinazioni d'uso in atto ai fini oneri
- **art. 23 per SCIA alt. a permesso** Titolo abilitativo per le ristrutturazioni - Destinazioni d'uso e compatibilità - legittimazione destinazioni in atto ai fini oneri - PDC o SCIA alternativa al PDC.
opere che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente
opere che comportano **UNA** delle seguenti **modifiche:**
alla volumetria complessiva degli edifici ;
p
er immobili in zone A, alle destinazione d'uso
per immobili sottoposti a tutela DLgs.42/04, alla sagoma o alla volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti

art. 23 quater **disciplina usi temporanei** per processi di rigenerazione urbana procedura **di Consiglio Comunale in convenzione** - **RINVIO A INDIRIZZI Regionali e Comunali**

- **art.24 agibilità** - aggiunto il c.7 bis **per l'agibilità di edifici privi e legittimamente realizzati** - rinviate alla Conferenza Stato Regioni le modalità attuative(interventi su altre normative, impiantistica, strutturale. sanitaria)
- **Art.94** e seguenti precisazioni su autorizzazioni interventi in zone sismiche

Altre modifiche significative al TUE dell'art.10 c.1:

- **art.16** per **incremento oneri anche ai progetti In deroga** (es. L.106/2011) - **punto critico** la stima del valore per destinazioni in variante o deroga
 - **art.17** **riduzione contributo di costruzione 20%**
 - **art.22 SCIA** per manutenzione ordinaria **anche per modifiche prospetti**
- **art. 23 per SCIA alt. a permesso** Titolo abilitativo per le ristrutturazioni - Destinazioni d'uso e compatibilità - legittimazione destinazioni in atto ai fini oneri
 - a) residenziale;**
 - a-bis) turistico-ricettiva;**
 - b) produttiva e direzionale;**
 - c) commerciale;**
 - d) rurale.**
- **art.24 agibilità** - aggiunto il c.7 bis **per l'agibilità di edifici privi e legittimamente realizzati** - rinviate alla Conferenza Stato Regioni le modalità attuative(interventi su altre normative, impiantistica, strutturale. sanitaria)
- **Art.94** e seguenti precisazioni su autorizzazioni interventi in zone sismiche

Altre modifiche significative e puntuali ai commi successivi

c. 2) DEROGHE ALTEZZE MINIME

"...i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle [zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#), o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti".

c.3) Spese in condominio per adeguamento norme superamento barriere architettoniche

c.4 -4bis) PROROGHE titoli abilitativi edilizia - piani attuazione urbanistica

"...sono prorogati rispettivamente di un anno e di tre anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'[articolo 15 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#), come indicati nei permessi di costruire rilasciati o comunque formati fino al 31 dicembre 2020... La medesima proroga si applica alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine ai sensi degli [articoli 22 e 23 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#)"

"Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'[articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni."

c.5) Esenzione da autorizzazione paesaggistica

"Non è subordinata alle autorizzazioni di cui agli [articoli 21, 106, comma 2-bis](#), e [146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), la posa in opera di elementi o strutture amovibili sulle aree di cui all'[articolo 10, comma 4, lettera g\), del medesimo Codice](#), fatta eccezione per le pubbliche piazze, le vie o gli spazi aperti urbani adiacenti a siti archeologici o ad altri beni di particolare valore storico o artistico."

c. 6) Conformità urbanistica

«ai sensi dell'articolo 20 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ovvero verifica i titoli edilizi di cui agli articoli 22 e 23 del medesimo decreto. La conformità urbanistica è attestata dal professionista abilitato o dall'Ufficio comunale tramite i titoli edilizi legittimi dell'edificio preesistente, l'assenza di procedure sanzionatorie o di sanatoria in corso, l'inesistenza di vincoli di inedificabilità assoluta. Nei comuni indicati negli allegati 1, 2 e 2-bis gli interventi di ricostruzione di edifici privati in tutto o in parte lesionati, crollati o demoliti, od oggetto di ordinanza di demolizione per pericolo di crollo, sono in ogni caso realizzati con SCIA edilizia, sono autorizzati ai sensi e nei limiti di cui all'articolo 3-bis, comma 2, del decreto-legge 24 ottobre 2019, n. 123, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 dicembre 2019, n. 156, anche con riferimento alle modifiche dei prospetti senza obbligo di speciali autorizzazioni.».

c. 7-Sospensione temporanea mutui cooperative propr. indivisa

7 bis) - Norme tecniche per lavori pubblici, semplificazione verifiche

c.7 ter) Semplificazione interventi pubblici art.7 TUE