

*Le principali novità in materia Edilizia  
introdotte dal D.L Semplificazioni  
n.76/2020 conv. in Legge n.120/2020*

Relatore Avv. Monica Meroni

Consulente legale Ordine Architetti PPC della provincia di Monza e della Brianza

*Monza, 21 Gennaio 2021*

**Il quadro normativo di riferimento:**

- **T.U. Edilizia DPR 380/2001 s.m.i**
- D.L. n.76 del 16/07/2020 c.d. ***Decreto Semplificazioni*** convertito con modifiche in Legge n. 120 del 11/09/2020 pubblicato sulla G.U. del 14/09/2020 entrato in vigore il 15/09/2020
- Circolare 02/12/2020 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Ministero per la Funzione Pubblica « *Articolo 10 del decreto – legge 16/07/2020 convertito con modificazioni dalla legge 11/09/2020 n.120- Chiarimenti interpretativi*»

L'articolo 10 è così intitolato: « *Semplificazioni e altre misure in materia edilizia* »

Allo scopo di:

- a) Semplificare e accelerare le procedure edilizie;
- b) Ridurre gli oneri a carico di cittadino e di imprese;
- c) Assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana – decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo del suolo

Il legislatore ha introdotto le seguenti

## **MODIFICHE AL DPR 380/2001 T.U. EDILIZIA**

## Le principali novità e gli articoli del T.U. Edilizia modificati e/o sostituiti e/o introdotti

- Articolo 2 bis comma 1 ter
  - Articolo 3
  - Articolo 6
  - Articolo 9 bis
  - Articolo 10;
  - Articolo 14
  - Articolo 17;
  - Articolo 20;
  - Articolo 22;
  - Articolo 23 ter;
- Articolo 23 quater**
  - Articolo 24,
- Articolo 34 bis**

❑ **Modifica al comma 1 ter dell'articolo 2 bis**  
**Demolizioni e ricostruzioni – distanze tra immobili**

La disposizione sostituisce il comma 1 ter dell'articolo 2 bis relativo alle distanze tra immobili nelle demolizioni e ricostruzioni

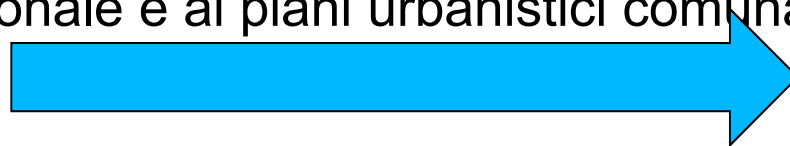
*1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione e' comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, **fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela**»;))*

**Negli interventi di demolizione e di ricostruzione**

**il mantenimento delle distanze legittimamente preesistenti sarà ammesso:**

- **Nel caso di modifica della sagoma, dell'area di sedime e dell'altezza del fabbricato, anche se 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;**
- **Nel caso in cui l'immobile demolito possa beneficiare di incentivi volumetrici (nelle ipotesi espressamente previste da leggi regionali e/o strumento urbanistico) gli stessi ( incentivi volumetrici) possono essere realizzati con ampliamenti fuori sagoma e/o il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito.**

Nelle zone omogenee A di cui al D.M.1444/1968 o in zone assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati



**Interventi di demolizione e di ricostruzione ESCLUSIVAMENTE nell'ambito di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatte salve le previsioni di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti**

## **Cfr. Circolare Edilizia MIT e Funzione Pubblica del 02.12.2020**

### **Interpretazione previsioni comma 1 ter dell'art.2 bis**

**Ambito di applicazione « ristretto »** finalizzato a « *regolare la specifica ipotesi « nella quale in occasione di interventi di demolizione e di ricostruzione di edificio esistente, insorgano problemi inerenti al rispetto di norme in materia di distanze tra edifici (siano esse contenute nell'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 o in qualsiasi altra normativa)» ( cfr. Circolare cit.)*

## □ Modifiche art.3 – Definizioni

- **Manutenzione straordinaria**: definizione ampliata (articolo 3 comma 1 lettera b) n.1).

Saranno possibili:

- CAMBI di destinazione d'uso purchè non comportino mutamenti URBANISTICAMENTE rilevanti implicanti incremento del carico urbanistico.
- Modifiche dei prospetti finalizzati a « mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio o l'accesso allo stesso purchè: a) sia conforme alla strumentazione urbanistica; b) non pregiudichi il decoro architettonico; c) l'immobile non sia soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs n.42/2004



- **Ristrutturazione edilizia mediante demolizione/ ricostruzione:**  
*articolo 3 comma 1 lettera d).*

La ristrutturazione può prevedere che l'edificio presenti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche differenti rispetto a quello originario (in senso contrario vedi Sentenza Corte Costituzionale n.76/2020).

- può presentare innovazioni necessarie adeguamento normativo antisismica, applicazione normativa sull'accessibilità, per installazione impianti tecnologici e per efficientamento energetico;

- Possono essere « *consentiti incrementi di volumetria* » nei casi previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali « anche » per promuovere interventi di « Rigenerazione urbana »;

- Immobili vincolati ed D.Lgs n.42/2004 e ubicati in zona A: limitazione

- **Strutture ricettive aperte: articolo 3 comma 1 lettera e) punto 5**

Non rientrano nella categoria di **interventi di nuova costruzione** le tende e le unità abitative di immobili con meccanismi di rotazione in funzione e loro pertinenze ed accessori

Collocate, anche in via continuativa, IN STRUTTURE RICETTIVE ALL'APERTO PER LA SOSTA ED IL SOGGIORNO TURISTICO, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico e- se previsto- paesaggistico

A condizione che:

- a) Strutture non posseggano alcun collegamento permanente al terreno;
- b) Caratteristiche dimensioni e tecnico- costruttive previste da norme regionali di settore ove esistenti

### Opere stagionali: articolo 6 comma lettera e-bis)

Il termine per le opere temporanee anche stagionali viene ampliato da 90 a 180 giorni

### Stato legittimo degli immobili: articolo 9 bis «documentazione amministrativa e stato legittimo»

Il Legislatore ha introdotto la definizione di stato legittimo per la verifica della regolarità urbanistica di un immobile.

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare sarà ricavabile dal **titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione** o che ne ha legittimato la stessa al quale si aggiungono gli eventuali titoli abilitativi edilizi e da **quello relativo all'ultimo intervento** che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare.

Per **gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio** (di norma *prima del 31 ottobre 1942, per gli edifici nei centri abitati e nelle zone di espansione ove previste dal piano urbanistico comunale; prima del 1° settembre 1967 per quelli nel territorio extra-urbano*) lo stato legittimo risulta quello desumibile dalle **informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato**, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio integrati con gli eventuali titoli abilitativi successivi.

Cosa dice la Circolare «Edilizia» in merito all'articolo 9 bis?

L'argomento non viene trattato

Per cercare di « capire di più»



Nella Relazione Illustrativa allegata alla Legge di Conversione del D.L. n.76/2020 si chiarisce che

*« La lettera d) reca modifiche all'articolo 9 bis del DPR n.380/2001 introducendo per la prima volta la definizione di stato legittimo, utilizzata tradizionalmente per la verifica della legittimità dell'immobile, oggetto di intervento edilizio o di alienazione. Essa risulta quanto mai opportuna per chiarire l'ambito di dette verifiche e, di conseguenza, anche per perseguire gli abusi ( omissis).*

**□ Ristrutturazione edilizia soggetta a permesso di costruire/ SCIA in alternativa:  
articolo 10, comma 1 lettera c)**

La **ristrutturazione edilizia cd. pesante** è soggetta a permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera c), del DPR 380/2001) se presenta **due caratteristiche**:

**A)** opere che portino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente inquadrabili nella **categoria della ristrutturazione edilizia**;

**B)** opere che comportino una delle seguenti **modifiche**:

o **volumetria complessiva dell'edificio**;

o per gli **immobili in zona A** (D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali), il **mutamento di destinazione d'uso**;

o per gli **immobili sottoposti a tutela**, ai sensi del **D.lgs. 42/2004**, la modifica della **sagoma, della volumetria complessiva o dei prospetti**

## Permesso in deroga articolo 14 comma 1 lettera F)

La richiesta di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, è ammessa ANCHE:

- o gli **interventi di ristrutturazione edilizia** previa **deliberazione del consiglio comunale** che ne attesta **l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento.** Per gli insediamenti commerciali, rimane fermo quanto disposto dall'art. 31, comma 2, del D.L. 201/2011
- o la **deroga** può riguardare le **destinazioni d'uso ammissibili;**
- o la **deroga alle destinazioni d'uso** è consentita anche per le **opere pubbliche e di interesse pubblico**

## □ Contributo straordinario – articolo 16 comma 4 lettera d) ter

E' stato ridotto l'ambito per l'applicazione del contributo straordinario che non potrà più essere richiesto per i cambi di destinazione d'uso conformi al piano.

Il contributo può essere applicato solo in caso di varianti urbanistiche o interventi in deroga agli strumenti urbanistici

## □ Contributo di costruzione- articolo 17 comma 4 bis

Allo scopo di **agevolare/incentivare gli interventi di rigenerazione urbana** e quelli di «*decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo*»

- A) viene resa obbligatoria la **riduzione** “*in misura non inferiore al venti per cento*” del **contributo di costruzione**”;
- B) viene chiarito che il **contributo di costruzione è ridotto** (*sempre in misura non inferiore del 20 per cento*) “*rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali*”;
- C) **viene eliminato il limite alla** riduzione in caso di interventi “*interessati da una variante urbanistica, da un permesso in deroga o da cambio di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria*”;
- D) è consentito ai **Comuni di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione**, fino alla completa **esenzione dallo stesso**

## □ Silenzio assenso permesso di costruire: articolo 20, comma 8

La norma prevede il rilascio di un'attestazione da parte del SUE dell'avvenuta formazione del silenzio assenso sull'istanze di permesso di costruire entro 15 giorni dalla richiesta dell'interessato.


La norma specifica le circostanze a cui è subordinata la formazione del silenzio assenso e cioè:

- **decorso dei termini** del procedimento,
- **assenza di richieste di integrazioni documentali o istruttorie rimaste inevase;**
- **non presenza di un provvedimento di diniego.**



## Usi temporanei: articolo 23 quater **NUOVO**

La disposizione introdotta dal Legislatore è già presente nella L.R. Lombardia n.18/2019.

Finalità: consentire utilizzazione temporanea di edifici per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico allo scopo di 

- **Attivare processi di rigenerazione urbana;**
- **Recuperare e valorizzare immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione ecc.**

La convenzione disciplina l'uso temporaneo, la quale dovrà contenere:

- ❖ durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
- ❖ modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
- ❖ modalità, costi, oneri e tempistiche per il ripristino alla scadenza della convenzione;
- ❖ garanzie e le penali per eventuali inadempimenti degli obblighi convenzionali;

## ( Usi temporanei segue):

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

**L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.**

Se si tratta di immobili o aree di proprietà pubblica, il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica e la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.

La norma al comma 7 specifica che il Consiglio comunale deve individuare i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni da parte della Giunta comunale.

In assenza di tale atto lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con delibera del Consiglio.

## □ Agibilità : articolo 24, comma 7 bis

E' prevista la possibilità di presentare la SCIA finalizzata all'ottenimento dell'agibilità anche in assenza di opere.

Per i requisiti attestanti l'agibilità ( adeguati requisiti di sicurezza, igienico- sanitari, di abbattimento delle barriere architettoniche, di risparmio energetico) si rimanda all'emanazione di un Decreto da adottare entro **90 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto di legge.**

**Decreto del MIT non risulta ancora approvato.**

## □ Tolleranze edilizie Nuovo articolo 34 bis

Il nuovo articolo 34-bis del DPR 380/2001 estende **le tolleranze costruttive** (ora 2% per violazioni di distacchi, distanze ecc.) anche ad altri casi (es. irregolarità geometriche, modifiche alle finiture di minima entità).

In particolare:

- il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo aggiungendo a queste fattispecie anche *“ogni altro parametro delle singole unità immobiliari”* (comma 1);
- **si introduce una seconda fattispecie di tolleranza** che non deve comportare alcuna *“violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicare l'agibilità dell'immobile”* (es. *“irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne”*). Tale ipotesi di tolleranza non è ammissibile per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (comma 2);
- il **comma 3** chiarisce che le tolleranze, non costituendo violazioni edilizie, devono essere dichiarate **ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:**
  - ❖ in caso di **nuovo intervento edilizio nella relativa modulistica;**
  - ❖ in **sede di dichiarazione e dimostrazione delle legittimità degli immobili oggetto di atti di trasferimento o di costituzione di diritti** reali, ovvero di scioglimento della comunione dei beni.

Il presente materiale ha carattere divulgativo

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**