

Legge semplificazioni, analisi Urbanistica e Edilizia

Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale
(Legge 120/020 - GU n.228 del 14-09-2020)



Sommario

1.	Norme edilizie, modifica del DPR 380/01	2
	Manutenzione straordinaria, nuova definizione	2
	Opere stagionali, attività edilizia libera se per 180 gg (art.6 c.1 e-bis DPR.380/01).....	2
	Edifici crollati ricostruzione, esempio rurali crollati (art.3 (L) c.1 d-bis DPR.380/01)	3
2.	Titoli abilitativi delle trasformazioni edilizie	3
	Stato legittimo immobile (art.9-bis DPR.380/01)	3
	Modifiche funzionamento S.U.E. (sportello unico Edilizia):	3
	Silenzio assenso certificazione entro 15 gg (art.20 c.8 DPR.380/01)	4
	Proroga titoli abilitativi, Permessi e Scia ecc.....	4
	Deroga urbanistica, Interesse pubblico (art.14 DPR.380/01).....	4
	Sconto del 20% min. del Costo di Costruzione (art.17 c.4 DPR.380/01).....	5
	Autorizzazione antisismica, silenzio assenso 30+15 gg (art.94 – DPR 381/01).....	5
3.	Ambiente e green economy	5

L'analisi puntuale e sintetica delle modifiche apportate in Urbanistica ed edilizia. Si va dal Silenzio assenso scritto del SUE e per l'autorizzazione sismica alla nuova definizione della Manutenzione Straordinaria. Finalmente l'edilizia libera ha una forma puntuale con l'indicazione dei 180 giorni d'uso continuato entro cui occorre rimanere. Molto importante risulta essere la definizione dello stato legittimo dell'immobile che non cita espressamente il certificato di agibilità che ne rappresenta ora una contingibilità temporale.

Nella sostanza si tratta di alcune prime norme che tendono a semplificare gli interventi edilizi di Rigenerazione urbana ed in particolare del procedimento SuperBonus.

1. Norme edilizie, modifica del DPR 380/01

Manutenzione straordinaria, nuova definizione

definizione: si specifica che si può prevedere il cambio d'uso che non sia "Urbanisticamente rilevante" (che incida sugli standard come parcheggi, ecc)

- **Ristrutturazione ricostruttiva (Demolizione e ricostruzione):** rimozione del vincolo del medesimo sedime e della medesima sagoma e possibilità superamento altezza massima consentita. Nelle zone A del PRG la demolizione e ricostruzione è consentita solo dopo un piano urbanistico comunale che preveda un programma di rigenerazione urbana;
- **Modifiche prospetti:** ammissibilità di modifiche dei prospetti come opere di manutenzione straordinaria se indispensabili a garantire l'agibilità o l'accessibilità delle unità immobiliari (mentre sarebbero da qualificare come una ristrutturazione edilizia nei restanti casi);

art.3 c.1 DPR 380/01

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del [Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#);
(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

Opere stagionali, attività edilizia libera se per 180 gg (art.6 c.1 e-bis DPR.38001)

e-bis) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;

(lettera così sostituita dall'art. 10, comma 1, lettera c), della legge n. 120 del 2020)

e-bis) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;

(lettera così sostituita dall'art. 10, comma 1, lettera c), della legge n. 120 del 2020)

Edifici crollanti ricostruzione, esempio rurali crollati (art.3 (L) c.1 d-bis DPR.380/01)

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione 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

2. Titoli abilitativi delle trasformazioni edilizie

Stato legittimo immobile (art.9-bis DPR.380/01)

Lo "stato legittimo degli immobili" è dato dal titolo abilitativo che ne ha previsto o legittimato la costruzione e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile, integrati con i titoli abilitativi degli interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo si desume dalle informazioni catastali di primo impianto, dalle riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altri atti pubblici e privati.

Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

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

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

(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020)

Modifiche funzionamento S.U.E. (sportello unico Edilizia):

- Conferenza di servizi semplificata per acquisire gli atti di assenso di altre amministrazioni richiesti per la realizzazione dell'intervento, allo scopo di standardizzare e accelerare i termini di svolgimento delle procedure edilizie;
- Rilascio del silenzio assenso dell'attestazione dell'avvenuta formazione da parte dello sportello unico edilizia (SUE).

- **Proroga della validità dei titoli edilizi**, prevedendo che prima che siano decorsi i termini per l'inizio o per la fine dei lavori (rispettivamente di un anno e di tre anni dal rilascio del titolo), il privato possa prorogarli con una mera comunicazione allo sportello unico comunale, nonché previsione di una proroga ulteriore, discrezionale, ove ricorrano giustificate ragioni;

Silenzio assenso certificazione entro 15 gg (art.20 c.8 DPR.380/01)

8. (L) Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli [articoli da 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241](#). Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.
(comma modificato dall'[art. 2, comma 1, d.lgs. n. 127 del 2016](#), poi dall'[art. 10, comma 1, lettera i\), della legge n. 120 del 2020](#))

Proroga titoli abilitativi, Permessi e Scia ecc

4-bis. 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. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.

Deroga urbanistica, Interesse pubblico (art.14 DPR.380/01)

Si inserisce la deliberazione comunale anche per la manutenzione straordinaria

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

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora [decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.](#)) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'[articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214](#).

(comma così sostituito dall'[art. 10, comma 1, lettera f\), della legge n. 120 del 2020](#))

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'[articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#).

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli [articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#).

(comma modificato dall'[art. 17, comma 1, lettera e\), legge n. 164 del 2014](#), poi dall'[art. 10, comma 1, lettera f\), della legge n. 120 del 2020](#))

Sconto del 20% min. del Costo di Costruzione (art.17 c.4 DPR.380/01)

Il 4 bis consente ai Comuni di scontare alcuni oneri sui Titoli Abilitativi per la Rigenerazione Urbana.

- o chiarimento in merito al campo di applicazione del Contributo Straordinario introdotto dal decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133;

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

(comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera h), della legge n. 120 del 2020)

Autorizzazione antisismica, silenzio assenso 30+15 gg (art.94 – DPR 381/01)

- **Autorizzazione antisismica**, Silenzio-assenso in 30+15 gg, *"..ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di autorizzazione si formerà il silenzio-assenso e i lavori potranno partire"*.

Art. 94 (L) - Autorizzazione per l'inizio dei lavori

1. Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione.

(comma così modificato dall'art. 10, comma 1, lettera p-bis), della legge n. 120 del 2020)

2. L'autorizzazione è rilasciata entro trenta giorni dalla richiesta.

(comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera p-bis), della legge n. 120 del 2020)

2-bis. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di autorizzazione si intende formato il silenzio assenso. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio assenso ai sensi del primo periodo, lo sportello unico per l'edilizia rilascia, anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in fase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

(comma introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p-bis), della legge n. 120 del 2020)

3. Ambiente e green economy

- o **VIA (Valutazione Impatto Ambientale)**,
 - Razionalizzazione delle procedure di valutazione d'impatto ambientale (VIA) associate alle opere pubbliche;
 - Esclusione dall'obbligo di assoggettabilità alla VIA e al regime dei beni e interessi culturali per interventi urgenti di sicurezza sulle dighe esistenti prescritti dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che non trasformino in maniera significativa gli sbarramenti;
- o **Bonifica nei SIN**, semplificazione delle procedure per interventi e opere nei luoghi oggetto di bonifica nei Siti di Interesse Nazionale (SIN);
- o **Dissesto idrogeologico**, velocizzazione dei tempi di assegnazione dei fondi contro il dissesto idrogeologico ai commissari;

- **ZEA**, razionalizzazione degli interventi nelle Zone Economiche Ambientali;
- **Energia rinnovabile**, semplificazioni in materia di interventi su progetti o impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, nonché per realizzare punti e stazioni di ricarica per veicoli elettrici e nuova disciplina sui trasferimenti di energia rinnovabili dall'Italia agli altri Paesi europei;
- **Scambio sul posto ovunque**, estensione ai piccoli Comuni (fino a 20.000 abitanti) del meccanismo dello "scambio sul posto altrove" per incentivare l'utilizzo di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili;
- **Foreste**, piano straordinario di manutenzione del territorio forestale e montano per soddisfare le esigenze di miglioramento della qualità delle superfici forestali secondo direttrici incentivanti e di semplificazione;
- **Progetti del green new deal**, semplificazioni per il rilascio delle garanzie pubbliche da parte di SACE a favore di progetti del green new deal.