

# TESTO UNICO EDILIZIA

**D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*

[G.U.R.I. 20-10-2001, N. 245]

Testo coordinato e aggiornato  
al decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69  
convertito dalla legge 9 agosto 2013, n. 98

[G.U.R.I. 20-08-2013, N. 194 – S.O. N. 63]



eBook di [www.lavoripubblici.it](http://www.lavoripubblici.it)

**GRAFILL**

## TESTO UNICO EDILIZIA

ISBN 13 978-88-8207-508-8  
EAN 9 788882 075088

eBook, 38

Prima edizione, settembre 2013

### © **GRAFILL S.r.l.**

Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo  
Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313  
Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail [grafill@grafill.it](mailto:grafill@grafill.it)

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

## SOMMARIO

<b>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380</b> .....	p.	9
Parte I – <i>Attività edilizia</i> .....	"	10
Titolo I – <i>Disposizioni generali</i> .....	"	10
Capo I – <i>Attività edilizia</i> .....	"	10
Art. 1 (L) – <i>Ambito di applicazione</i> .....	"	10
Art. 2 (L) – <i>Competenze delle regioni e degli enti locali</i> .....	"	11
Art. 2-bis (L) – <i>Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati</i> .....	"	11
Art. 3 (L) – <i>Definizioni degli interventi edilizi</i> .....	"	11
Art. 4 (L) – <i>Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali</i> .....	"	13
Art. 5 (R) – <i>Sportello unico per l'edilizia</i> .....	"	14
Titolo II <i>Titoli abilitativi</i> .....	"	16
Capo I – <i>Disposizioni generali</i> .....	"	16
Art. 6 (L) – <i>Attività edilizia libera</i> .....	"	16
Art. 7 (L) – <i>Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni</i> .....	"	18
Art. 8 (L) – <i>Attività edilizia dei privati su aree demaniali</i> .....	"	18
Art. 9 (L) – <i>Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica</i> .....	"	19
Art. 9-bis – <i>Documentazione amministrativa</i> .....	"	19
Capo II – <i>Permesso di costruire</i> .....	"	19
Sezione I – <i>Nozione e caratteristiche</i> .....	"	19
Art. 10 (L) – <i>Interventi subordinati a permesso di costruire</i> .....	"	19
Art. 11 (L) – <i>Caratteristiche del permesso di costruire</i> .....	"	20
Art. 12 (L) – <i>Presupposti per il rilascio del permesso di costruire</i> .....	"	20
Art. 13 (L) – <i>Competenza al rilascio del permesso di costruire</i> .....	"	21
Art. 14 (L) – <i>Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici</i> .....	"	21
Art. 15 (R) – <i>Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire</i> .....	"	21
Sezione II – <i>Contributo di costruzione</i> .....	"	22

Art. 16 (L) – <i>Contributo per il rilascio del permesso di costruire</i> .....	"	22
Art. 17 (L) – <i>Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.</i> .....	"	24
Art. 18 (L) – <i>Convenzione-tipo</i> .....	"	24
Art. 19 (L) – <i>Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza</i> .....	"	25
Sezione III – <i>Procedimento</i> .....	"	25
Art. 20 (R) – <i>Procedimento per il rilascio del permesso di costruire</i> .....	"	25
Art. 21 (R) – <i>Intervento sostitutivo regionale</i> .....	"	28
Capo III – <i>Denuncia di inizio attività</i> .....	"	28
Art. 22 (L) – <i>Interventi subordinati a denuncia di inizio attività</i> .....	"	28
Art. 23 (L comma 3 e 4 – R comma 1, 2, 5, 6 e 7) – <i>Disciplina della denuncia di inizio attività</i> .....	"	29
Art. 23-bis – <i>Autorizzazioni preliminari alla segnalazione; certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori</i> .....	"	31
Titolo III – <i>Agibilità degli edifici</i> .....	"	32
Capo I – <i>Certificato di agibilità</i> .....	"	32
Art. 24 (L) – <i>Certificato di agibilità</i> .....	"	32
Art. 25 (R) – <i>Procedimento di rilascio del certificato di agibilità</i> .....	"	33
Art. 26 (L) – <i>Dichiarazione di inagibilità</i> .....	"	34
Titolo IV – <i>Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni</i> .....	"	34
Capo I – <i>Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità</i> .....	"	34
Art. 27 (L) – <i>Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia</i> .....	"	34
Art. 28 (L) – <i>Vigilanza su opere di amministrazioni statali</i> .....	"	35
Art. 29 (L) – <i>Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività</i> .....	"	35
Capo II – <i>Sanzioni</i> .....	"	36
Art. 30 (L) – <i>Lottizzazione abusiva</i> .....	"	36
Art. 31 (L) – <i>Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali</i> .....	"	37
Art. 32 (L) – <i>Determinazione delle variazioni essenziali</i> .....	"	39
Art. 33 (L) – <i>Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità</i> .....	"	39
Art. 34 (L) – <i>Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire</i> .....	"	40
Art. 35 (L) – <i>Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici</i> .....	"	41

Art. 36 (L) – <i>Accertamento di conformità</i> .....	"	41
Art. 37 (L) – <i>Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità</i> .....	"	41
Art. 38 (L) – <i>Interventi eseguiti in base a permesso annullato</i> .....	"	42
Art. 39 (L) – <i>Annullamento del permesso di costruire da parte della regione</i> .....	"	43
Art. 40 (L) – <i>Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione</i> .....	"	43
Art. 41 (L) – <i>Demolizione di opere abusive</i> .....	"	44
Art. 42 (L) – <i>Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione</i> .....	"	44
Art. 43 (L) – <i>Riscossione</i> .....	"	45
Art. 44 (L) – <i>Sanzioni penali</i> .....	"	45
Art. 45 (L) – <i>Norme relative all'azione penale</i> .....	"	46
Art. 46 (L) – <i>Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985</i> .....	"	46
Art. 47 (L) – <i>Sanzioni a carico dei notai</i> .....	"	46
Art. 48 (L) – <i>Aziende erogatrici di servizi pubblici</i> .....	"	47
Capo III – <i>Disposizioni fiscali</i> .....	"	48
Art. 49 (L) – <i>Disposizioni fiscali</i> .....	"	48
Art. 50 (L) – <i>Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria</i> .....	"	48
Art. 51 (L) – <i>Finanziamenti pubblici e sanatoria</i> .....	"	49
Parte II – <i>Normativa tecnica per l'edilizia</i> .....	"	49
Capo I – <i>Disposizioni di carattere generale</i> .....	"	49
Art. 52 (L) – <i>Tipo di strutture e norme tecniche</i> .....	"	49
Art. 53 (L) – <i>Definizioni</i> .....	"	50
Art. 54 (L) – <i>Sistemi costruttivi</i> .....	"	50
Art. 55 (L) – <i>Edifici in muratura</i> .....	"	51
Art. 56 (L) – <i>Edifici con struttura a pannelli portanti</i> .....	"	51
Art. 57 (L) – <i>Edifici con strutture intelaiate</i> .....	"	51
Art. 58 (L) – <i>Produzione in serie in stabilimenti di manufatti in conglomerato normale e precompresso e di manufatti complessi in metallo</i> .....	"	51
Art. 59 (L) – <i>Laboratori</i> .....	"	52
Art. 60 (L) – <i>Emanazione di norme tecniche</i> .....	"	53
Art. 61 (L) – <i>Abitati da consolidare</i> .....	"	53
Art. 62 (L) – <i>Utilizzazione di edifici</i> .....	"	53
Art. 63 (L) – <i>Opere pubbliche</i> .....	"	53
Capo II – <i>Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica</i> .....	"	53
Sezione I – <i>Adempimenti</i> .....	"	54
Art. 64 (L) – <i>Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità</i> .....	"	54

Art. 65 (R) – <i>Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica</i> .....	"	54
Art. 66 (L) – <i>Documenti in cantiere</i> .....	"	55
Art. 67 (L, comma 1, 2, 4 e 8; R, commi 3, 5, 6 e 7) – <i>Collaudo statico</i> .....	"	55
Sezione II – <i>Vigilanza</i> .....	"	56
Art. 68 (L) – <i>Controlli</i> .....	"	56
Art. 69 (L) – <i>Accertamenti delle violazioni</i> .....	"	56
Art. 70 (L) – <i>Sospensione dei lavori</i> .....	"	56
Sezione III – <i>Norme penali</i> .....	"	56
Art. 71 (L) – <i>Lavori abusivi</i> .....	"	56
Art. 72 (L) – <i>Omessa denuncia dei lavori</i> .....	"	57
Art. 73 (L) – <i>Responsabilità del direttore dei lavori</i> .....	"	57
Art. 74 (L) – <i>Responsabilità del collaudatore</i> .....	"	57
Art. 75 (L) – <i>Mancaza del certificato di collaudo</i> .....	"	57
Art. 76 (L) – <i>Comunicazione della sentenza</i> .....	"	57
Capo III – <i>Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico</i> .....	"	57
Sezione I – <i>Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati</i> .....	"	57
Art. 77 (L) – <i>Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici</i> .....	"	57
Art. 78 (L) – <i>Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche</i> .....	"	58
Art. 79 (L) – <i>Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi</i> .....	"	58
Art. 80 (L) – <i>Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni</i> .....	"	59
Art. 81 (L) – <i>Certificazioni</i> .....	"	59
Sezione II – <i>Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico</i> .....	"	59
Art. 82 (L) – <i>Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico</i> .....	"	59
Capo IV – <i>Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche</i> .....	"	61
Sezione I – <i>Norme per le costruzioni in zone sismiche</i> .....	"	61
Art. 83 (L) – <i>Opere disciplinate e gradi di sismicità</i> .....	"	61
Art. 84 (L) – <i>Contenuto delle norme tecniche (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 4)</i> .....	"	61
Art. 85 (L) – <i>Azioni sismiche (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 9)</i> .....	"	62

Art. 86 (L) – <i>Verifica delle strutture (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 10)</i> .....	"	62
Art. 87 (L) – <i>Verifica delle fondazioni (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 11)</i> .....	"	62
Art. 88 (L) – <i>Deroghe (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 12)</i> .....	"	62
Art. 89 (L) – <i>Parere sugli strumenti urbanistici (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 13)</i> .....	"	63
Art. 90 (L) – <i>Sopraelevazioni (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 14)</i> .....	"	63
Art. 91 (L) – <i>Riparazioni (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 15)</i> .....	"	63
Art. 92 (L) – <i>Edifici di speciale importanza artistica (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 16)</i> .....	"	63
 Sezione II – <i>Vigilanza sulle costruzioni in zone sismiche</i> .....	"	64
Art. 93 (R) – <i>Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche (Legge n. 64 del 1974, art. 17 e 19)</i> .....	"	64
Art. 94 (L) – <i>Autorizzazione per l'inizio dei lavori (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 18)</i> .....	"	64
 Sezione III – <i>Repressione delle violazioni</i> .....	"	65
Art. 95 (L) – <i>Sanzioni penali (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 20)</i> .....	"	65
Art. 96 (L) – <i>Accertamento delle violazioni (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 21)</i> .....	"	65
Art. 97 (L) – <i>Sospensione dei lavori (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 22)</i> .....	"	65
Art. 98 (L) – <i>Procedimento penale (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 23)</i> .....	"	65
Art. 99 (L) – <i>Esecuzione d'ufficio (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 24)</i> .....	"	66
Art. 100 (L) – <i>Competenza della Regione (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 25)</i> .....	"	66
Art. 101 (L) – <i>Comunicazione del provvedimento al competente ufficio tecnico della regione (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 26)</i> .....	"	66
Art. 102 (L) – <i>Modalità per l'esecuzione d'ufficio (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 27)</i> .....	"	66
Art. 103 (L) – <i>Vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 29)</i> .....	"	67
 Sezione IV – <i>Disposizioni finali</i> .....	"	67
Art. 104 (L) – <i>Costruzioni in corso in zone sismiche di nuova classificazione (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 30; artt. 107 e 109 d.lgs. n. 267 del 2000)</i> .....	"	67
Art. 105 (L) – <i>Costruzioni eseguite col sussidio dello Stato (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 33)</i> .....	"	68
Art. 106 (L) – <i>Esenzione per le opere eseguite dal genio militare (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 33)</i> .....	"	68
 Capo V – <i>Norme per la sicurezza degli impianti</i> .....	"	68
Artt. 107÷121 .....	"	68
 Capo VI – <i>Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici</i> .....	"	68

Art. 122 (L) – <i>Ambito di applicazione</i> (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 25).....	"	68
Art. 123 (L) – <i>Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti</i> (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26).....	"	68
Art. 124 (L) – <i>Limiti ai consumi di energia</i> (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 27).....	"	69
Art. 125 (L – R, commi 1 e 3) – <i>Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia</i> (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 28).....	"	69
Art. 126 (R) – <i>Certificazione di impianti</i> .....	"	70
Art. 127 (R) – <i>Certificazione delle opere e collaudo</i> (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 29).....	"	70
Art. 128 (L) – <i>Certificazione energetica degli edifici</i> (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 30).....	"	70
Art. 129 (L) – <i>Esercizio e manutenzione degli impianti</i> (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 31).....	"	70
Art. 130 (L) – <i>Certificazioni e informazioni ai consumatori</i> (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 32).....	"	71
Art. 131 (L) – <i>Controlli e verifiche</i> (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 33; d.lgs. n. 267 del 2000, artt. 107 e 109).....	"	71
Art. 132 (L) – <i>Sanzioni</i> – (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 34).....	"	71
Art. 133 (L) – <i>Provvedimenti di sospensione dei lavori</i> (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 35; d.lgs. n. 267 del 2000, artt. 107 e 109).....	"	72
Art. 134 (L) – <i>Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore</i> (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 36).....	"	72
Art. 135 (L) – <i>Applicazione</i> (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 37).....	"	73
Parte III – <i>Disposizioni finali</i> .....	"	73
Capo I – <i>Disposizioni finali</i> .....	"	73
Art. 136 (L, commi 1 e 2, lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i, l – R comma 2, lettera m) – <i>Abrogazioni</i> .....	"	73
Art. 137 (L) – <i>Norme che rimangono in vigore</i> .....	"	74
Art. 138 (L) – <i>Entrata in vigore del testo unico</i> .....	"	74

**DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380*****Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.***

[G.U.R.I. 20-10-2011, N. 245]

## TESTO COORDINATO CON

**Legge 28 dicembre 2001, n. 448***Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2002).*

[G.U.R.I. 29-12-2001, N. 301 – S.O. N. 285]

**Comunicato di rettifica**

[G.U.R.I. 25-02-2002, N. 47]

**Legge 1 agosto 2002, n. 166***Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti.*

[G.U.R.I. 3-08-2002, N. 181 – S.O. N. 158]

**Decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301***Modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.*

[G.U.R.I. 21-01-2003, N. 16]

**Decreto-legge 30 settembre 2003 convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326***Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici.*

[G.U.R.I. 25-11-2003, N. 274 – S.O. N. 181]

**Legge 30 dicembre 2004, n. 311***Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2005).*

[G.U.R.I. N. 306 DEL 31-12-2004, N. 306 – S.O. N. 192]

**Decreto del Presidente della Repubblica 9 novembre 2005, n. 304***Regolamento di semplificazione in materia di comunicazioni di atti di trasferimento di terreni e di esercizi commerciali, a norma dell'articolo 1 della legge 24 novembre 2000 n. 340 (allegato A, n. 26).*

[G.U.R.I. 10-03-2006, N. 58]

**Legge 28 novembre 2005, n. 246***Semplificazione e riassetto normativo per l'anno 2005.*

[G.U.R.I. 1-12-2005, N. 280]

**Decreto legislativo 22 febbraio 2006, n. 128***Riordino della disciplina relativa all'installazione e all'esercizio degli impianti di riempimento, travaso e deposito di GPL, nonché all'esercizio dell'attività di distribuzione e vendita di GPL in recipienti, a norma dell'articolo 1, comma 52, della legge 23 agosto 2004, n. 239.*

[G.U.R.I. 29-03-2006, N. 74]

**Decreto-legge 28 dicembre 2006, n. 300 convertito dalla legge 26 febbraio 2007, n. 17***Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 28 dicembre 2006, n. 300, recante proroga di termini previsti da disposizioni legislative. Disposizioni di delegazione legislativa.*

[G.U.R.I. 26-02-2007, N. 47 – S.O. N. 48]

**Legge 24 dicembre 2007, n. 244***Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008).*

[G.U.R.I. 28-12-2007, N. 300 – S.O. N. 285]

**Decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40 convertito dalla legge 22 maggio 2010, n. 73***Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40, recante disposizioni urgenti tributarie e finanziarie in materia di contrasto alle frodi fiscali internazionali e nazionali operate,*

*tra l'altro, nella forma dei cosiddetti «caroselli» e «cartiere», di potenziamento e razionalizzazione della riscossione tributaria anche in adeguamento alla normativa comunitaria, di destinazione dei gettiti recuperati al finanziamento di un Fondo per incentivi e sostegno della domanda in particolari settori.*

[G.U.R.I. 25-05-2010, N. 120]

**Decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104**

*Attuazione dell'articolo 44 della legge 18 giugno 2009, n. 69, recante delega al governo per il riordino del processo amministrativo.*

[G.U.R.I. 7-07-2010, N. 156 – S.O. N. 148]

**Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28**

*Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE.*

[G.U.R.I. 28-03-2011, N. 71 – S.O. N. 81]

**Decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106**

*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, concernente Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia.*

[G.U.R.I. 12-07-2011, N. 160]

**Decreto del Presidente della Repubblica 1 agosto 2011, n. 151**

*Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.*

[G.U.R.I. 22-09-2011, N. 221]

**Decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214**

*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, recante disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici.*

[G.U.R.I. 27-12-2011, N. 300 – S.O. N. 276]

**Decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 134**

*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, recante misure urgenti per la crescita del Paese.*

[G.U.R.I. 11-08-2012, N. 187 – S.O. N. 171]

**Decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito dalla legge 9 agosto 2013, n. 98**

*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, recante disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia.*

[G.U.R.I. 20-08-2013, N. 194 – S.O. N. 63]

Parte I

*Attività edilizia*

Titolo I

*Disposizioni generali*

Capo I

*Attività edilizia*

Art. 1 (L)

*Ambito di applicazione*

1. Il presente testo unico contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia.

2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490<sup>[1]</sup>, e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

3. Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.

#### Art. 2 (L)

##### *Competenze delle regioni e degli enti locali*

1. Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico.

2. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano esercitano la propria potestà legislativa esclusiva, nel rispetto e nei limiti degli statuti di autonomia e delle relative norme di attuazione.

3. Le disposizioni, anche di dettaglio, del presente testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti, operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi.

4. I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia.

5. In nessun caso le norme del presente testo unico possono essere interpretate nel senso della attribuzione allo Stato di funzioni e compiti trasferiti, delegati o comunque conferiti alle regioni e agli enti locali dalle disposizioni vigenti alla data della sua entrata in vigore.

#### Art. 2-bis (L)<sup>[2]</sup>

##### *Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati*

1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.

#### Art. 3 (L)

##### *Definizioni degli interventi edilizi*

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di ri-

<sup>1</sup> Oggi decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

<sup>2</sup> Articolo introdotto dall'art. 30, comma 1, lettera 0a) del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito dalla legge 9 agosto 2013, legge n. 98.

parazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) “interventi di restauro e di risanamento conservativo”, gli interventi edilizi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio;

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 anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli 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 vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell’edificio preesistente;<sup>[3]</sup>

e) “interventi di nuova costruzione”, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l’installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;<sup>[4]</sup>

e.5) l’installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni,

<sup>3</sup> Lettera prima modificata dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301 e, successivamente, dall’art. 30, comma 1, lettera a) del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito dalla legge 9 agosto 2013, legge n. 98.

<sup>4</sup> Punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e seguenti del decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259.

ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee ancorché siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture per la sosta ed il soggiorno dei turisti;<sup>5</sup>

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490<sup>6</sup>.

#### Art. 4 (L)

##### *Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali*

1. Il regolamento che i Comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

##### *1-bis<sup>7</sup>*

*1-ter.* Entro il 1° giugno 2014, i comuni adeguano il regolamento di cui al comma 1 prevedendo, con decorrenza dalla medesima data, che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.<sup>8</sup>

*1-quater.* Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1-ter del presente articolo, le regioni applicano, in relazione ai titoli abilitativi edilizi difforni da quanto ivi previsto, i poteri inibitori e di annullamento stabiliti nelle rispettive leggi regionali o, in difetto di queste ultime, provvedono ai sensi dell'articolo 39.<sup>9</sup>

<sup>5</sup> Punto modificato dall'art. 41, comma 4 del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito dalla legge 9 agosto 2013, legge n. 98.

<sup>6</sup> Oggi art. 29, comma 3 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

<sup>7</sup> Comma abrogato dall'articolo 11, comma 5 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28.

<sup>8</sup> Comma introdotto dall'articolo 17-*quinquies*, comma 1 della legge 7 agosto 2012, n. 134.

<sup>9</sup> Comma introdotto dall'articolo 17-*quinquies*, comma 1 della legge 7 agosto 2012, n. 134.

1-*quinquies*. Le disposizioni di cui ai commi 1-*ter* e 1-*quater* non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.<sup>[10]</sup>

2. Nel caso in cui il Comune intenda istituire la Commissione edilizia, il regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo.

#### Art. 5 (R)

##### *Sportello unico per l'edilizia*

1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

1-*bis*. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-*bis*, 14-*ter*, 14-*quater* e 14-*quinquies* della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.<sup>[11]</sup>

1-*ter*. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati sono tenuti a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.<sup>[12]</sup>

2. Tale ufficio provvede in particolare:

a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;<sup>[13]</sup>

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia

<sup>10</sup> Comma introdotto dall'articolo 17-*quinquies*, comma 1 della legge 7 agosto 2012, n. 134.

<sup>11</sup> Comma introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera a) della legge 7 agosto 2012, n. 134.

<sup>12</sup> Comma introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera a) della legge 7 agosto 2012, n. 134.

<sup>13</sup> Oggi artt. 23, 33 e 39 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro *iter* procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-*bis*, 14-*ter*, 14-*quater* e 14-*quinquies* della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:<sup>14</sup>

a) il parere della azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;

c) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 62 e 94;

d) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;

e) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;

f) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;

g) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice;

h) il parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge 16 aprile 1973, n. 171, e successive modificazioni, salvi i casi in cui vi sia stato l'adeguamento al piano comprensoriale previsto dall'articolo 5 della stessa legge,

---

<sup>14</sup> Comma sostituito dall'art. 13, comma 2, lettera a) della legge 7 agosto 2012, n. 134.

per l'attività edilizia nella laguna veneta nonché nel territorio dei centri storici di Chioggia e di Sottomarina e nelle isole di Pellestrina, Lido e Sant'Erasmus;

i) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;

l) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;

m) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette

4. <sup>[15]</sup>

4-*bis*. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-*quinquies* del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.<sup>[16]</sup>

## Titolo II

### *Titoli abilitativi*

#### Capo I

### *Disposizioni generali*

#### Art. 6 (L)<sup>[17]</sup>

### *Attività edilizia libera*

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

<sup>15</sup> Comma abrogato dall'art. 13, comma 2, lettera a) della legge 7 agosto 2012, n. 134.

<sup>16</sup> Comma introdotto dall'art. 5, comma 2, lettera a) della legge 12 luglio 2011, n. 106.

<sup>17</sup> Articolo sostituito dall'articolo 5 della legge 22 maggio 2010, n. 73.

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.<sup>[18]</sup>

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;<sup>[19]</sup>

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici; e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.<sup>[20]</sup>

3. <sup>[21]</sup>

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera e-bis), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112,

<sup>18</sup> Così come disposto dell'art. 17 del decreto legislativo 22 febbraio 2006, n. 128 "L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'art. 6 del D.P.R. n. 380 del 2001".

<sup>19</sup> Lettera modificata dall'articolo 7, comma 3 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28.

<sup>20</sup> Lettera inserita dall'art. 13-bis, comma 1, lettera a) della legge 7 agosto 2012, n. 134.

<sup>21</sup> Comma abrogato dall'art. 13-bis, comma 1, lettera b) della legge 7 agosto 2012, n. 134.

convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.<sup>[22]</sup>

5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-*quinquies*, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

6. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dai commi 1 e 2;

b) possono individuare ulteriori interventi edilizi, tra quelli indicati nel comma 2, per i quali è fatto obbligo all'interessato di trasmettere la relazione tecnica di cui al comma 4;

c) possono stabilire ulteriori contenuti per la relazione tecnica di cui al comma 4, nel rispetto di quello minimo fissato dal medesimo comma.

7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

8. <sup>[23]</sup>

#### Art. 7 (L)

##### *Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni*

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;

c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

#### Art. 8 (L)

##### *Attività edilizia dei privati su aree demaniali*

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del presente testo unico.

<sup>22</sup> Comma prima sostituito dall'art. 13-*bis*, comma 1, lettera c), legge 7 agosto 2012, n. 134 e, successivamente, modificato dall'art. 30, comma 1, lettera b) del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.

<sup>23</sup> Comma abrogato dall'art. 12, comma 1, lettera f) del Decreto del Presidente della Repubblica 1 agosto 2011, n. 151.

## Art. 9 (L)

*Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica*

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490<sup>[24]</sup>, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;

b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.

Art. 9-bis<sup>[25]</sup>*Documentazione amministrativa*

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.

## Capo II

*Permesso di costruire*

## Sezione I

*Nozione e caratteristiche*

## Art. 10 (L)

*Interventi subordinati a permesso di costruire*

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

<sup>24</sup> Oggi decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

<sup>25</sup> Articolo introdotto dall'art. 13, comma 1, lettera b) della legge 7 agosto 2012, n. 134.

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.<sup>[26]</sup>

2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

#### Art. 11 (L)

##### *Caratteristiche del permesso di costruire*

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16.

3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

#### Art. 12 (L)

##### *Presupposti per il rilascio del permesso di costruire*

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi

<sup>26</sup> Lettera modificata dall'articolo 1, comma 1, lettera b) del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n.301 e, successivamente, modificata dall'articolo 30, comma 1, lettera c) del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.