

# 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 – S.O.]



**PRONTO  
GRAFILL**  
Clicca e richiedi di essere contattato  
per **informazioni e promozioni**

**TESTO AGGIORNATO**

AL D.LGS. 22 GENNAIO 2016, N. 10  
E AL D.LGS. 30 GIUGNO 2016, N. 127

**SOFTWARE INCLUSO**

PER LA GESTIONE DI UN ARCHIVIO DI NORMATIVA IN MATERIA DI EDILIZIA



## TESTO UNICO EDILIZIA

ISBN 13 978-88-8207-899-7

EAN 9 788882 078997

iTascabili, 6

Prima edizione, novembre 2016

Il volume è **disponibile anche in eBook** (formato \*.pdf) compatibile con **PC, Macintosh, Smartphone, Tablet, eReader**. Per l'acquisto di eBook e software sono previsti pagamenti con c/c postale, bonifico bancario, carta di credito e PayPal. Per i pagamenti con carta di credito e PayPal è consentito il download immediato del prodotto acquistato. Per maggiori informazioni inquadra con uno Smartphone o un Tablet il Codice QR sottostante.



I lettori di Codice QR sono disponibili gratuitamente su Play Store, App Store e Market Place.

© **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)

Finito di stampare nel mese di novembre 2016

presso **Officine Tipografiche Aiello & Provenzano S.r.l.**

Via del Cavaliere, 93 – 90011 Bagheria (PA)

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.

## INDICE

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

#### ***Testo unico delle disposizioni legislative e***

***regolamentari in materia edilizia. (Testo A)***..... p. 1

Parte I – *Attività edilizia* ..... " 1

Titolo I – *Disposizioni generali*..... " 1

Capo I – *Attività edilizia* ..... " 1

Art. 1 (L) – Ambito di applicazione ..... " 3

Art. 2 (L) – Competenze delle regioni  
e degli enti locali..... " 3

Art. 2-bis – Deroghe in materia  
di limiti di distanza tra fabbricati..... " 4

Art. 3 (L) – Definizioni degli interventi edilizi ..... " 4

Art. 3-bis – Interventi di conservazione ..... " 8

Art. 4 (L) – Regolamenti edilizi comunali ..... " 8

Art. 5 (R) – Sportello unico per l’edilizia..... " 10

Titolo II – *Titoli abilitativi*..... " 14

Capo I – *Disposizioni generali* ..... " 14

Art. 6. (L) – Attività edilizia libera..... " 14

Art. 7 (L) – Attività edilizia  
delle pubbliche amministrazioni..... " 17

Art. 8 (L) – Attività edilizia dei privati su aree demaniali.....	p.	18
Art. 9 (L) – Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica.....	"	18
Art. 9-bis – Documentazione amministrativa.....	"	19
Capo II – <i>Permesso di costruire</i> .....	"	20
Sezione I – <i>Nozione e caratteristiche</i> .....	"	20
Art. 10 (L) – Interventi subordinati a permesso di costruire.....	"	20
Art. 11 (L) – Caratteristiche del permesso di costruire.....	"	21
Art. 12 (L) – Presupposti per il rilascio del permesso di costruire.....	"	21
Art. 13 (L) – Competenza al rilascio del permesso di costruire.....	"	22
Art. 14 (L) – Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.....	"	22
Art. 15 (R) – Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire.....	"	23
Sezione II – <i>Contributo di costruzione</i> .....	"	24
Art. 16 (L) – Contributo per il rilascio del permesso di costruire.....	"	24
Art. 17 (L) – Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.....	"	28
Art. 18 (L) – Convenzione-tipo.....	"	30

Art. 19 (L) – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza .....	p.	31
Sezione III – <i>Procedimento</i> .....	"	32
Art. 20 (R) – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire .....	"	32
Art. 21 (R) – Intervento sostitutivo regionale .....	"	35
Capo III – <i>Segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività</i> .....	"	35
Art. 22 (L) – Interventi subordinati a denuncia di inizio attività .....	"	35
Art. 23 (L comma 3 e 4 – R comma 1, 2, 5, 6 e 7) – Disciplina della denuncia di inizio attività .....	"	38
Art. 23-bis – Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell’inizio dei lavori .....	"	40
Art. 23-ter – Mutamento d’uso urbanisticamente rilevante .....	"	42
Titolo III – <i>Agibilità degli edifici</i> .....	"	43
Capo I – <i>Certificato di agibilità</i> .....	"	43
Art. 24 (L) – Certificato di agibilità .....	"	43
Art. 25 (R) – Procedimento di rilascio del certificato di agibilità .....	"	44
Art. 26 (L) – Dichiarazione di inagibilità .....	"	46

Titolo IV – <i>Vigilanza sull’attività urbanistico edilizia, responsabilità e sanzioni</i> .....	p.	47
Capo I – <i>Vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia e responsabilità</i> .....	"	47
Art. 27 (L) – <i>Vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia</i> .....	"	47
Art. 28 (L) – <i>Vigilanza su opere di amministrazioni statali</i> .....	"	49
Art. 28-bis – <i>Permesso di costruire convenzionato</i> .....	"	49
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 segnalazione certificata di inizio attività</i> .....	"	50
Capo II – <i>Sanzioni</i> .....	"	51
Art. 30 (L) – <i>Lottizzazione abusiva</i> .....	"	51
Art. 31 (L) – <i>Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali</i> .....	"	54
Art. 32 (L) – <i>Determinazione delle variazioni essenziali</i> .....	"	57
Art. 33 (L) – <i>Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità</i> .....	"	58
Art. 34 (L) – <i>Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire</i> .....	"	59

Art. 35 (L) – Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici.....	p.	60
Art. 36 (L) – Accertamento di conformità .....	"	61
Art. 37 (L) – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità .....	"	62
Art. 38 (L) – Interventi eseguiti in base a permesso annullato .....	"	63
Art. 39 (L) – Annullamento del permesso di costruire da parte della regione.....	"	64
Art. 40 (L) – Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione .....	"	65
Art. 41 (L) – Demolizione di opere abusive.....	"	66
Art. 42 (L) – Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione .....	"	67
Art. 43 (L) – Riscossione.....	"	68
Art. 44 (L) – Sanzioni penali .....	"	69
Art. 45 (L) – Norme relative all’azione penale .....	"	70
Art. 46 (L) – Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985.....	"	70
Art. 47 (L) – Sanzioni a carico dei notai .....	"	71
Art. 48 (L) – Aziende erogatrici di servizi pubblici .....	"	72
Capo III – <i>Disposizioni fiscali</i> .....	"	73
Art. 49 (L) – Disposizioni fiscali.....	"	74

Art. 50 (L) – Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria.....	p.	74
Art. 51 (L) – Finanziamenti pubblici e sanatoria .....	"	76
Parte II – <i>Normativa tecnica per l'edilizia</i> .....	"	76
Capo I – <i>Disposizioni di carattere generale</i> .....	"	77
Art. 52 (L) – Tipo di strutture e norme tecniche .....	"	77
Art. 53 (L) – Definizioni.....	"	78
Art. 54 (L) – Sistemi costruttivi.....	"	78
Art. 55 (L) – Edifici in muratura .....	"	79
Art. 56 (L) – Edifici con struttura a pannelli portanti.....	"	79
Art. 57 (L) – Edifici con strutture intelaiate .....	"	80
Art. 58 (L) – Produzione in serie in stabilimenti di manufatti in conglomerato normale e precompresso e di manufatti complessi in metallo .....	"	81
Art. 59 (L) – Laboratori .....	"	82
Art. 60 (L) – Emanazione di norme tecniche .....	"	83
Art. 61 (L) – Abitati da consolidare .....	"	83
Art. 62 (L) – Utilizzazione di edifici .....	"	84
Art. 63 (L) – Opere pubbliche .....	"	84
Capo II – <i>Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica</i> .....	"	84
Sezione I – <i>Adempimenti</i> .....	"	84



Art. 64 (L) – Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità .....	p.	84
Art. 65 (R) – Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica .....	"	85
Art. 66 (L) – Documenti in cantiere .....	"	87
Art. 67 (L, comma 1, 2, 4 e 8; R, i commi 3, 5, 6 e 7) – Collaudo statico .....	"	87
Sezione II – <i>Vigilanza</i> .....	"	88
Art. 68 (L) – Controlli .....	"	88
Art. 69 (L) – Accertamenti delle violazioni .....	"	89
Art. 70 (L) – Sospensione dei lavori .....	"	89
Sezione III – <i>Norme penali</i> .....	"	90
Art. 71 (L) – Lavori abusivi.....	"	90
Art. 72 (L) – Omessa denuncia dei lavori .....	"	90
Art. 73 (L) – Responsabilità del direttore dei lavori.....	"	90
Art. 74 (L) – Responsabilità del collaudatore .....	"	91
Art. 75 (L) – Mancanza del certificato di collaudo .....	"	91
Art. 76 (L) – Comunicazione della sentenza.....	"	91
Capo III – <i>Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico</i> .....	"	91

<i>Sezione I – Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati</i> .....		p.	91
Art. 77 (L) – Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici .....		"	92
Art. 78 (L) – Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche .....		"	93
Art. 79 (L) – Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi .....		"	93
Art. 80 (L) – Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni .....		"	94
Art. 81 (L) – Certificazioni .....		"	94
 <i>Sezione II – Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico</i> .....		"	95
Art. 82 (L) – Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico .....		"	95
 <i>Capo IV – Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche</i> .....		"	97
 <i>Sezione I – Norme per le costruzioni in zone sismiche</i> .....		"	97
Art. 83 (L) – Opere disciplinate e gradi di sismicità .....		"	97
Art. 84 (L) – Contenuto delle norme tecniche .....		"	98
Art. 85 (L) – Azioni sismiche .....		"	99

Art. 86 (L) – Verifica delle strutture.....	p. 100
Art. 87 (L) – Verifica delle fondazioni.....	" 100
Art. 88 (L) – Deroghe.....	" 101
Art. 89 (L) – Parere sugli strumenti urbanistici.....	" 101
Art. 90 (L) – Sopraelevazioni.....	" 102
Art. 91 (L) – Riparazioni.....	" 102
Art. 92 (L) – Edifici di speciale importanza artistica.....	" 102
 <i>Sezione II – Vigilanza sulle costruzioni</i>	
<i>in zone sismiche</i> .....	" 103
Art. 93 (R) – Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche.....	" 103
Art. 94 (L) – Autorizzazione per l’inizio dei lavori.....	" 104
 <i>Sezione III – Repressione delle violazioni</i> .....	
Art. 95 (L) – Sanzioni penali.....	" 105
Art. 96 (L) – Accertamento delle violazioni.....	" 105
Art. 97 (L) – Sospensione dei lavori.....	" 105
Art. 98 (L) – Procedimento penale.....	" 106
Art. 99 (L) – Esecuzione d’ufficio.....	" 106
Art. 100 (L) – Competenza della Regione.....	" 107
Art. 101 (L) – Comunicazione del provvedimento al competente ufficio tecnico della regione.....	" 107
Art. 102 (L) – Modalità per l’esecuzione d’ufficio.....	" 107
Art. 103 (L) – Vigilanza per l’osservanza delle norme tecniche.....	" 108

Sezione IV – <i>Disposizioni finali</i> .....	p. 108
Art. 104 (L) – Costruzioni in corso in zone sismiche di nuova classificazione .....	” 109
Art. 105 (L) – Costruzioni eseguite col sussidio dello Stato .....	” 110
Art. 106 (L) – Esenzione per le opere eseguite dal genio militare .....	” 110
Capo V – <i>Norme per la sicurezza degli impianti</i> .....	” 110
Art. 107 (L) – Ambito di applicazione .....	” 110
Art. 108 (L) – Soggetti abilitati .....	” 111
Art. 109 (L) – Requisiti tecnico-professionali.....	” 112
Art. 110 (L, commi 1 e 2 – R, comma 3) – Progettazione degli impianti.....	” 113
Art. 111 (R) – Misure di semplificazione per il collaudo degli impianti installati.....	” 114
Art. 112 (L) – Installazione degli impianti.....	” 114
Art. 113 (L) – Dichiarazione di conformità .....	” 115
Art. 114 (L) – Responsabilità del committente o del proprietario.....	” 115
Art. 115 (L) – Certificato di agibilità.....	” 115
Art. 116 (L) – Ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri .....	” 116
Art. 117 (R) – Deposito presso lo sportello unico della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo .....	” 116
Art. 118 (L) – Verifiche.....	” 117

Art. 119 (L) – Regolamento di attuazione.....	p. 117
Art. 120 (L) – Sanzioni.....	" 118
Art. 121 (L) – Abrogazione e adeguamento dei regolamenti comunali e regionali .....	" 118
 <i>Capo VI – Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici.....</i>	
Art. 122 (L) – Ambito di applicazione .....	" 119
Art. 123 (L) – Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti.....	" 119
Art. 124 (L) – Limiti ai consumi di energia .....	" 121
Art. 125 (L – R, commi 1 e 3) – 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 .....	" 121
Art. 126 (R) – Certificazione di impianti .....	" 122
Art. 127 (R) – Certificazione delle opere e collaudo .....	" 122
Art. 128 (L) – Certificazione energetica degli edifici.....	" 122
Art. 129 (L) – Esercizio e manutenzione degli impianti .....	" 123
Art. 130 (L) – Certificazioni e informazioni ai consumatori .....	" 124
Art. 131 (L) – Controlli e verifiche .....	" 124
Art. 132 (L) – Sanzioni.....	" 125
Art. 133 (L) – Provvedimenti di sospensione dei lavori.....	" 126

Art. 134 (L) – Irregolarità rilevate dall’acquirente o dal conduttore .....	p. 126
Art. 135 (L) – Applicazione .....	” 127
Art. 135-bis – Norme per l’infrastrutturazione digitale degli edifici .....	” 127
Parte III – <i>Disposizioni finali</i> .....	” 128
Capo I – <i>Disposizioni finali</i> .....	” 128
Art. 136 (L, commi 1 e 2, lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) – R comma 2, lettera m)) – Abrogazioni .....	” 129
Art. 137 (L) – Norme che rimangono in vigore .....	” 131
Art. 138 (L) – Entrata in vigore del testo unico .....	” 131

## **INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE INCLUSO**

Note sul software incluso .....	” 133
Requisiti hardware e software .....	” 133
Procedura per il download del software e per la richiesta della password di attivazione .....	” 133
Installazione ed attivazione del software .....	” 134

---

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

***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)***

[G.U.R.I. 20/10/2001, N. 245 – S.O. N. 239]

Testo aggiornato al D.Lgs. 22 gennaio 2016, n. 10  
e al D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127

Parte I

*Attività edilizia*

Titolo I

*Disposizioni generali*

Capo I

*Attività edilizia*

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;

Visti gli articoli 16 e 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Visto l'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, come modificato dall'art. 1, comma 6, lettere d) ed e), della legge 24 novembre 2000, n. 340;

Visto il punto 2 dell'allegato n. 3 della legge 8 marzo 1999, n. 50;

Visto l'articolo 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59, allegato 1, n. 105 e n. 112-*quinquies*;

Visto l'articolo 1 della legge 16 giugno 1998, n. 191;

Vista la legge 24 novembre 2000, n. 340, allegato A, numeri 12, 14, 46, 47, 48, 51 e 52;

Visti gli articoli 14, 16, 19 e 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo recante testo unico delle disposizioni legislative in materia di edilizia;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica recante testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di edilizia;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94;

Visto l'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

Visto il regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni;

Vista la legge 5 novembre 1971, n. 1086, e successive modificazioni;

Vista la legge 2 febbraio 1974, n. 64, e successive modificazioni;

Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13, e successive modificazioni;

Visto l'articolo 24 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, e successive modificazioni;

Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni;

Viste le preliminari deliberazioni del Consiglio dei Ministri, adottate nelle riunioni del 16 febbraio 2001 e del 4 aprile 2001;

Sentita la Conferenza unificata ai sensi dell'art. 9, comma 3, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

Udito il parere del Consiglio di Stato espresso nella sezione consultiva per gli atti normativi nell'adunanza generale del 29 marzo 2001;

Acquisito il parere della competente commissione della Camera dei deputati e decorso inutilmente il termine per il rilascio del parere da parte della competente commissione del Senato della Repubblica;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 24 maggio 2001;

Su proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro per la funzione pubblica, di concerto con i Ministri per gli affari regionali, per i lavori pubblici e per i beni e le attività culturali;



## EMANA

il seguente decreto:

### 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>, la normativa di tutela dell'assetto idrogeologico 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

---

<sup>1</sup> Oggi sostituito dal D.Lgs. n. 42 del 2004.

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

##### *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*

(legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)

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

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. 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;
- 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 prece-

dente. 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;

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 tralicci per impianti

radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione<sup>2</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, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

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 edi-

<sup>2</sup> Punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del D.Lgs. n. 259 del 2003.

lizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490<sup>3</sup>.

### Art. 3-bis

#### *Interventi di conservazione*

1. Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

### Art. 4 (L)

#### *Regolamenti edilizi comunali*

(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 33)

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. (comma abrogato dal D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28).*

*1-ter.* Entro il 1° giugno 2014, i comuni adeguano il regolamento di cui al comma 1 prevedendo, con decorrenza dalla

<sup>3</sup> Oggi art. 29, comma 3, del D.Lgs. n. 42 del 2004.

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.

*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.

*1-quinquies.* Le disposizioni di cui ai commi *1-ter* e *1-quater* non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

*1-sexies.* Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere *e)* e *m)*, della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque

entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

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*

(decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493; art. 220, regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265)

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 segnalazione certificata di inizio attività.

1-bis. (L) 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-ar-



