

Edilizia (1)

Modifiche in materia edilizia – Decreto Semplificazioni

D.L. n. 76 del 16 luglio 2020, conv. con mod. L. 11 settembre 2020, n. 120

[Approfondisci...](#)

Il D.L. n. 76/2020, come convertito dalla L. n. 120/2020, agli articoli 10 e 10-bis, ha apportato rilevanti modifiche al D.P.R. n. 380/2001, con l'intento di favorire i processi di ricostruzione, ridurre tempi (e numero) dei titoli abilitativi, snellire le procedure dell'autorizzazione sismica preventiva (di fatto, eliminata), favorire sostenibilità (con relativa certificazione) delle costruzioni e disciplinare, rendendole più rapide, le procedure per realizzare opere di interesse statale. **I principali interventi:**

- (a) deroghe ai limiti delle distanze tra fabbricati di cui all'articolo 2-bis, comma 1-ter del D.P.R. n. 380/2001;
- (b) modifica della definizione di *"interventi di manutenzione straordinari"* di cui all'art. 3, co. 1, lett. b);
- (c) modifica della definizione di *"interventi di ristrutturazione edilizia"* di cui all'art. 3, co. 1, lett. d);
- (d) rimodulazione degli interventi sottoposti ad edilizia libera, con l'introduzione di una nuova lettera e-bis all'art. 6 del D.P.R., secondo cui sono eseguite senza titolo abilitativo *"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"*;
- (e) aggiunta del comma 1-bis all'art. 9-bis del D.P.R. in tema di *"Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili"*. Il comma così introdotto prevede che lo stato legittimo dell'immobile sia 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, o 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."*;
- (f) introduzione dell'art. 34-bis (Tolleranze costruttive), che prevede che il mancato rispetto di altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari *"non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo"*. Solo per gli immobili non sottoposti a tutela, inoltre, *"costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile"*. Tali tolleranze – non essendo violazioni edilizie – sono dichiarate dal tecnico abilitato con dichiarazione asseverata;
- (g) modifica dell'art. 14, co. 1-bis relativamente al permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici;
- (h) riduzione del contributo di costruzione in misura non inferiore del 35% anziché del 20%, con possibilità da parte dei Comuni del completo esonero;
- (i) modifiche all'iter finalizzato al rilascio del permesso di costruire (art. 20, co. 8).