



Venezia
Associazione Metropolitana
Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa

Marghera, 25/09/2020

Spett.li Ditte Associate

Oggetto: legge Semplificazioni: *sintesi delle novità in edilizia*

1

Il decreto legge 16 luglio 2020 n. 76 noto come “Decreto Semplificazioni” è stato **convertito nella Legge 120/2020 dal Parlamento** e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.228 del 14 settembre. La legge 120/2020 è **in vigore dal 15 settembre** scorso.

Dato che le **modifiche al TUE (Testo Unico dell’Edilizia) sono subito operative** e numerose sono le conseguenze in materia edilizia, a seguire si fornisce una sintesi delle modifiche che la nuova legge apporta alla disciplina.

Molte sono le modifiche che al Capo II, l’art. 10 “**Semplificazioni e altre misure in materia edilizia**” apporta al D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380 “**Testo Unico dell’Edilizia**”. Anche con questo ultimo decreto, l’obiettivo perseguito dal legislatore resta quello di semplificare e accelerare le procedure dell’edilizia, ridurre il peso burocratico a carico dei cittadini e delle imprese, assicurare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione (e dunque migliorare le prestazioni energetiche e di sicurezza antisismica degli edifici).

Deroghe ai limiti di distanza tra fabbricati (art. 2-bis, comma 1-ter del TUE sostituito)

La nuova formulazione del comma 1-ter consente negli interventi di **demolizione e ricostruzione di edifici**, l’incremento volumetrico se ammesso, con **ampliamenti fuori sagoma o con il superamento dell’altezza dell’edificio demolito**, nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti (generalmente in deroga al DM 1444/1968).

Nelle **zone Omogenee A** la demolizione e ricostruzione è consentita solo nell’ambito di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati comunali, nel rispetto delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente.

Manutenzione straordinaria: definizione (art. 3 comma 1, lett. b) del TUE modificata)

È ampliata la definizione di manutenzione straordinaria che ora ricomprende anche:

- **la modifica alle destinazioni d’uso purché non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti implicanti incremento di carico urbanistico;**
- **modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati, necessarie per mantenere o acquisire l’agibilità o l’accessibilità dell’edificio**, 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 D.Lgs. 42/2004.

Ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1, lett. d) del TUE modificata)

È ampliata la definizione di ristrutturazione edilizia, che ora ammette interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con **diversa sagoma, prospetti, sedime, 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.**

Sede Metropolitana – 30175 MARGHERA(VE) – via della Pila, 3/b – tel. 041.925925 – fax 041.925743 – sito: www.ve.cna.it – email: cnaprovinciale@ve.cna.it
VENEZIA calle larga San Marco, 411/a – tel. 041.5230558 – MARGHERA via della Pila, 3/b – tel. 041.932088 – S.DONÀ DI PIAVE via Como, 43/10 – tel. 0421.40024 JESOLO via Battisti/Zuccarini, 7 – tel. 0421.351502 – PORTOGRUARO v.le Venezia, 7 – tel. 0421.394348 – S.STINO DI LIVENZA via F.lli Martina, 2 – tel. 0421.310793 – MIRANO via Cavin di Sala, 72/a – tel. 041.432642 – CHIOGGIA viale Mediterraneo, 214 – tel. 041.403568 – SCORZÈ via Moglianese, 24 – tel. 041.449670

Regionale Veneto
Via della Pila, 3/b – 30175 Marghera (VE)
Tel. 041.921715 – Fax 041.5384248
E-Mail: cnaveneto@cnaveneto.it – Web: www.cnaveneto.it

Sede Nazionale
Piazza M. Armellini 9 A – 00162 Roma
Tel. 06.441881 – Fax 06.44249511
E-Mail: cna@cna.it – Web: www.cna.it

Sede di Bruxelles
Rue Joseph II B, 36-38 – B-1000 Bruxelles
Tel. + 322.2307440 – Fax +322.2307219
E-Mail: info@isbineurope.eu – Web: www.isbineurope.eu



Venezia
Associazione Metropolitana
Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa

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 D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, nonché a quelli ubicati nelle **zone omogenee A**, gli interventi di ristrutturazione devono mantenere la sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche plani volumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, nonché la volumetria.

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, lett. e-bis) del TUE sostituita)

L'attività di edilizia libera, con semplice comunicazione al Comune, ricomprende ora anche le **opere stagionali** che si aggiungono a quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee. Tali opere devono essere rimosse entro il termine di **180 giorni**, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio dei manufatti.

Documentazione per desumere lo stato legittimo degli immobili (art. 9, comma 1-bis aggiunto al TUE)

Lo stato legittimo di un immobile o unità immobiliari è quello stabilito dal titolo abilitativo che ha previsto la costruzione o che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio. Per gli immobili costruiti in epoca antecedente l'obbligo del titolo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle **informazioni catastali di primo impianto**, o da altri **documenti probanti** (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, altro atto pubblico o privato). Nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia, si applica la medesima disposizione.

Interventi di ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire (Art. 10, comma 1, lett. c) del TUE sostituita)

Sono sottoposti a permesso di costruire (pdc) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche **modifiche della volumetria complessiva degli edifici**. La **"modifica ai prospetti"** rientra ora nella **manutenzione straordinaria**.

Limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, si attuano con pdc gli interventi di mutamento della destinazione d'uso, nonché gli interventi che modificano la sagoma o la volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs. 42/2004.

Permesso di costruire in deroga (art. 14, comma 1-bis del TUE sostituito)

La richiesta di pdc in deroga è ammessa per interventi di ristrutturazione edilizia, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesti l'interesse pubblico, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2 del d.l. n. 201 del 6/12/2001, convertito il legge n.214 del 22/12/2011.

Proroga dei termini di inizio e fine lavori (art. 10, comma 4 del D.L. 76/2020)

Per i permessi di costruire rilasciati o formati per silenzio-assenso fino al **31/12/2020**, i termini di inizio e fine lavori cui all'art. 15 del TUE, indicati nel pdc, **possono essere prorogati di anni tre**. A tal fine l'interessato deve presentare, prima che i termini siano decaduti, una **semplice**

Sede Metropolitana – 30175 MARGHERA(VE) – via della Pila, 3/b – tel. 041.925925 – fax 041.925743 – sito: www.ve.cna.it – email: cnaprovinciale@ve.cna.it
VENEZIA calle larga San Marco, 411/a – tel. 041.5230558 – MARGHERA via della Pila, 3/b – tel. 041.932088 – S.DONÀ DI PIAVE via Como, 43/10 – tel. 0421.40024 JESOLO via Battisti/Zuccarini, 7 – tel.0421.351502 – PORTOGUARO v.le Venezia, 7 – tel. 0421.394348 – S.STINO DI LIVENZA via F.lli Martina, 2 – tel. 0421.310793 – MIRANO via Cavin di Sala, 72/a – tel. 041.432642 – CHIOGGIA viale Mediterraneo, 214 – tel. 041.403568 – SCORZE via Moglianese, 24 – tel. 041.449670

Regionale Veneto
Via della Pila, 3/b – 30175 Marghera (VE)
Tel. 041.921715 – Fax 041.5384248
E-Mail. cnaveneto@cnaveneto.it – Web. www.cnaveneto.it

Sede Nazionale
Piazza M. Armellini 9 A – 00162 Roma
Tel. 06.441881 – Fax 06.44249511
E-Mail. cna@cna.it – Web. www.cna.it

Sede di Bruxelles
Rue Joseph II B, 36-38 – B-1000 Bruxelles
Tel. + 322.2307440 – Fax +322.2307219
E-Mail. info@isbineurope.eu – Web. www.isbineurope.eu



Venezia
Associazione Metropolitana
Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa

comunicazione di volersi avvalere della proroga. È condizione necessaria per avvalersi della proroga, che non siano intervenute nuove previsioni urbanistiche con le quali il titolo risulti in contrasto.

La predetta proroga con semplice comunicazione si applica anche alle SCIA presentate ai sensi dell'art. 22 e 23 del TUE entro il medesimo termine del 31/12/2020.

Contributo Straordinario (art. 16, comma d-ter) del TUE modificato)

Il contributo straordinario è ora dovuto solo per il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in **variante urbanistica o in deroga**. È stato eliminato il contributo straordinario per i cambi di destinazione d'uso.

Riduzione del contributo di costruzione per interventi di rigenerazione urbana, ristrutturazione, recupero, riuso di edifici (art. 17, comma 4-bis del TUE sostituito)

Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, 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.

Permesso di costruire – Attestazione del decorso dei termini del procedimento (art. 20, comma 8 del TUE modificato)

Fermi gli effetti prodotti dal silenzio, il SUE (Spartello Unico dell'Edilizia) rilascia anche in via telematica, entro 15 giorni dalla richiesta dell'interessato, **un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento**, in assenza di: richieste di integrazione documentale, di istruttorie inievasse, di provvedimenti di diniego. Altrimenti nello stesso termine comunica che tali atti sono intervenuti.

Destinazione d'uso di un immobile (art. 23-ter, comma 2 del TUE sostituito)

La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.

Agibilità in assenza di lavori (art. 24, comma 7-bis del TUE aggiunto)

La segnalazione certificata **per l'agibilità** può essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti che saranno definiti con Decreto Interministeriale da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della nuova disposizione.

Requisiti per agibilità e interventi su edifici realizzati ante DM 5/7/1975 (art. 10, comma 2 del D.L. 76/2020)

Il comma 2 dell'art. 10 del DL 76/2020 contiene una interpretazione la quale chiarisce che, nelle more dell'emanazione del Decreto del Ministro della Salute che dovrà definire i requisiti igienico-sanitari di **carattere prestazionale degli edifici** (già previsto all'art. 20, comma 1-bis del TUE), i requisiti di altezza minima e igienico-sanitari dei locali di abitazione fissati dal DM 5/7/1975 non si considerano riferiti ad immobili realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto, ubicati in zona A o B di cui al DM 1444/1968 o in zone assimilabili in base alla normativa regionale o piani urbanistici comunali. Per la presentazione di **titoli edilizi** per recupero e riqualificazione di tali immobili e per l'agibilità si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

Sede Metropolitana – 30175 MARGHERA(VE) – via della Pila, 3/b – tel. 041.925925 – fax 041.925743 – sito: www.ve.cna.it – email: cnaprovinciale@ve.cna.it
VENEZIA calle larga San Marco, 411/a – tel. 041.5230558 – MARGHERA via della Pila, 3/b – tel. 041.932088 – S.DONÀ DI PIAVE via Como, 43/10 – tel. 0421.40024 JESOLO via Battisti/Zuccarini, 7 – tel. 0421.351502 – PORTOGRUARO v.le Venezia, 7 – tel. 0421.394348 – S.STINO DI LIVENZA via F.lli Martina, 2 – tel. 0421.310793 – MIRANO via Cavin di Sala, 72/a – tel. 041.432642 – CHIOGGIA viale Mediterraneo, 214 – tel. 041.403568 – SCORZE via Moglianese, 24 – tel. 041.449670

Regionale Veneto
Via della Pila, 3/b – 30175 Marghera (VE)
Tel. 041.921715 – Fax 041.5384248
E-Mail. cnaveneto@cnaveneto.it – Web. www.cnaveneto.it

Sede Nazionale
Piazza M. Armellini 9 A – 00162 Roma
Tel. 06.441881 – Fax 06.44249511
E-Mail. cna@cna.it – Web. www.cna.it

Sede di Bruxelles
Rue Joseph II B, 36-38 – B-1000 Bruxelles
Tel. + 322.2307440 – Fax +322.2307219
E-Mail. info@isbineurope.eu – Web. www.isbineurope.eu

SCIA (art. 22, comma 1 lett. a) del TUE modificata)

Si attuano con SCIA anche le **modifiche ai prospetti**, rientrando ora nella definizione di manutenzione straordinaria.

Tolleranze costruttive (art. 34-bis introdotto nel TUE)

È abrogato l'ultimo comma dell'art. 34 (tolleranza del 2%) ed è inserito nel TUE un articolo che **amplia la fattispecie delle tolleranze** (che essendo tolleranze **non costituiscono abusi edilizi**).

Sono tolleranze:

- il **mancato rispetto di altezza, distacchi, cubatura** della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari se contenute entro il 2% delle misure previste nel titolo edilizio;
- le **irregolarità geometriche e le modifiche delle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione degli impianti e opere interne eseguite durante i lavori previsti dal titolo edilizio**, purché non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. Le tolleranze esecutive non si applicano agli immobili sottoposti a tutela dal D.lgs. 42/2004.

Abbattimento barriere architettoniche (art. 10 comma 3 del DL 76/2020)

Le opere di cui all'art. 2 della L. 13/89 e le spese per accedere al superbonus 110% possono essere realizzate da ciascun partecipante alla comunione o condominio a proprie spese, anche servendosi della cosa comune nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 del cod. civ.

L'art. 2, comma 1 della L. 13/89 è modificato con l'aggiunta dei seguenti periodi: *"Le innovazioni di cui al presente comma non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del codice civile. Per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile."*

Beni storici e artistici – installazione di strutture amovibili (art. 10, comma 5 del DL 76/2020)

Non è subordinata alle autorizzazioni di cui agli artt. 21, 106, comma 2-bis, e 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, la posa in opera di elementi o strutture amovibili sulle aree di cui all'articolo 10, comma 4, lettera g), del medesimo Codice, fatta eccezione per le pubbliche piazze, le vie o gli spazi aperti urbani adiacenti a siti archeologici o ad altri beni di particolare valore storico o artistico.

Responsabile metropolitano
 CNA Costruzioni Venezia
 Loris Pancino