

CILA— SUPERBONUS^{110%}

E LE NOVITÀ DEL TU EDILIZIA
(A UN ANNO DALL'ENTRATA IN VIGORE)

15 ottobre 2021

ore 15.00

Centro Congressi Giovanni XXIII

Sala Oggioni

Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII 106



Corso di aggiornamento professionale

1[^] parte

La nuova CILA-SUPERBONUS

**Dichiarazione di stato (il)legittimo degli
immobili (art. 9-bis TU Edilizia)**

**Fiscalizzazione dell'abuso (artt. 33 e 34 TU
Edilizia)**

2[^] parte

**Tolleranze costruttive e irregolarità
geometriche (art. 34-bis TU Edilizia)**

**La nuova definizione di manutenzione
straordinaria**

Estensione della demoricostruzione?

**Demoricostruzione e distanze
(art. 2-bis, comma 1-ter, TU Edilizia)**

CILA— SUPERBONUS^{110%}

E LE NOVITÀ DEL TU EDILIZIA
(A UN ANNO DALL'ENTRATA IN VIGORE)

15 ottobre 2021

ore 15.00

Centro Congressi Giovanni XXIII

Sala Oggioni

Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII 106



Corso di aggiornamento professionale

1^a parte

La nuova CILA-SUPERBONUS

**Dichiarazione di stato (il)legittimo
degli immobili (art. 9-bis TU Edilizia)**

**Fiscalizzazione dell'abuso (artt. 33 e 34
TU Edilizia)**

LA NUOVA «CILAS» O CILA SUPERBONUS

I d.l. Semplificazioni bis n. 77 del 31.5.2021 (convertito in legge con l. n. 108/2021) ha delineato una disciplina specifica **applicabile dall'1.6.2021**, introducendo nel nostro ordinamento - in via transitoria - **una sorta di nuovo titolo abilitativo, codificato *ad hoc*** per gli interventi soggetti a Superbonus, **non estensibile ad altre categorie di opere**

CILAS



110%
SUPERBONUS

quali sono le AGEVOLAZIONI PROCEDURALI della «CILAS»?

- definisce di "*manutenzione straordinaria*" **tutti gli interventi riconducibili al Superbonus** (con esclusione quantomeno di quelli comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici), fermi, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione
- riconduce le opere alla presentazione sempre e solo di una **semplice CILA** (anche qualora riguardino le **parti strutturali** e i **prospetti**)
- elimina l'obbligo di attestazione dello stato legittimo** dell'immobile
- dispone, in alternativa, la mera attestazione degli **estremi del titolo abilitativo** che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto di intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero che la costruzione è stata **completata in data antecedente al 1° settembre 1967**



altre AGEVOLAZIONI PROCEDURALI...

aggiunto il comma 13-quinquies, art. 119, Decreto Rilancio

(introdotto dalla Legge 29.7.2021, n. 108 di conversione del cd. Decreto Semplificazioni-bis)

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

*«In caso di opere già classificate come **attività di edilizia libera** ai sensi dell'articolo 6 ... dpr 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 81 del 7 aprile 2018, o della normativa regionale, nella CILA è richiesta la **sola descrizione dell'intervento**»*

VARIANTI IN CORSO D'OPERA

*«In caso di **varianti in corso d'opera**, queste sono **comunicate alla fine dei lavori** e costituiscono **integrazione della CILA presentata ...**»*

NO SCA???

*«**Non è richiesta**, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 24 del dpr 6 giugno 2001, n. 380»*

è possibile usare la «CILAS» anche per altre opere diverse dal Superbonus 110%?



NO, occorre un'altra procedura parallela di CILA o SCIA o PDC

la «CILAS» sana gli abusi edilizi?



elimina l'obbligo di attestazione dello stato legittimo dell'immobile di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, TU Edilizia

versione precedente comma 13-ter, art. 119, Decreto Rilancio

(introdotta dalla Legge 13 ottobre 2020, n. 126 di conversione del cd. Decreto Agosto, D.L. 14 agosto 2020, n. 104)

*«Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle **parti comuni** che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le **asseverazioni dei tecnici abilitati** in merito allo **stato legittimo degli immobili** plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono **riferiti esclusivamente alle parti comuni** degli edifici interessati dai medesimi interventi»*

cosa succede se l'immobile è difforme?

aggiunto il comma 13-quater, art. 119, Decreto Rilancio

(introdotto dalla Legge 29.7.2021, n. 108 di conversione del cd. Decreto Semplificazioni-bis)

«Fermo restando quanto previsto al comma 13-ter, resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento»



vi sono vantaggi sul piano fiscale con la «CILAS»?

SCUDO A TUTELA DEI BENEFICI FISCALI



IPOTESI TASSATIVE

la **decadenza** stabilita dall'art. 49 TU Edilizia opera esclusivamente nei seguenti casi:

1. mancata presentazione della CILA(S)
2. interventi realizzati in difformità dalla CILA (S)
3. assenza dell'attestazione dei dati inerenti agli estremi del titolo abilitativo o all'epoca di ultimazione dei lavori di costruzione
4. non corrispondenza al vero delle attestazioni (attestazioni e asseverazioni infedeli)

+

nuovo comma 5-bis.

Le violazioni meramente **formali** che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo **non comportano la decadenza** delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata. Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano **rilevanti** ai fini dell'erogazione degli incentivi, **la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento** oggetto di irregolarità od omissione

stato (il)legittimo degli immobili



cos'è lo STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI?

Art. 9 bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili
(riformato dal Decreto Semplificazioni)

1-bis. **Lo stato legittimo dell'immobile** o dell'unità immobiliare è quello **stabilito dal titolo abilitativo** che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

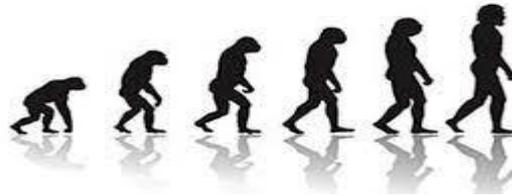
Per gli immobili realizzati in **un'epoca nella quale non era obbligatorio** acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle **informazioni catastali** di primo impianto ovvero da **altri documenti probanti**, quali le **riprese fotografiche**, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. 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.



come si accerta lo STATO LEGITTIMO?

È LA RICOSTRUZIONE STORICA DELL'EVOLUZIONE DEL FABBRICATO

È COSTITUITO DA UNA CATENA STRATIFICATA DI TITOLI CHE HANNO AUTORIZZATO OGNI PORZIONE DEL FABBRICATO



«Lo Stato legittimo dell'immobile è quello corrispondente ai contenuti dei sottesi titoli abilitativi, relativi non solo alla sua originaria edificazione, ma anche alle sue successive vicende trasformative; non altro; perché se altro il legislatore avesse inteso stabilire, e cioè se avesse ricollegato portata totalmente abilitante al titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento... a prescindere dal relativo oggetto...avrebbe abbandonato il principio ordinamentale basico di corrispondenza tra chiesto pronunciato ... e avrebbe surrettiziamente introdotto una sorta di sanatoria implicita per tutti i manufatti assistiti da (qualsivoglia) titolo abilitativo, seppure non riferibile alla loro integrale consistenza e conformazione»
(TAR Campania, sez. II, n. 1358/2021)

e per gli immobili ante 1967?

**come può essere provata la
preesistenza del fabbricato in assenza di titolo?**

**documentazione
d'archivio?**

**dichiarazione sostitutiva di
atto notorio?**



fotografie?

**mappe Igm? (più difficile
aerofotogrammetrie)**

**informazioni catastali di
primo impianto?**

quali sono i periodi rilevanti per le costruzioni ante 1967?

1) ANTE 1942

prima della Legge Urbanistica del 1942

l'iniziativa edilizia privata era pressoché libera

(ad eccezione delle ipotesi in cui erano stati adottati regolamenti comunali, anche in forza del regio decreto legge 25 marzo 1935 n. 640)

2) TRA il 1942 e il 1967

con l'entrata in vigore della Legge Urbanistica

Obbligo di Licenza Edilizia solo:



ove esista il Piano Regolatore comunale



nel CENTRO ABITATO

(oppure obbligo di LE stabilito dai Regolamenti edilizi)

Nozione CENTRO ABITATO?

NON necessariamente coincidente con il **centro storico**

NON è rinvenibile in termini univoci dovendosi fare riferimento criteri empirici elaborati dalla giurisprudenza, secondo cui il centro abitato va individuato nella situazione di fatto costituita dalla **presenza di un aggregato di case continue vicine, anche distante dal centro, ma suscettibile di espansione** (C.Stato, n. 5173/2014)

La FRAZIONE si può considerare CENTRO ABITATO?

Sì, poiché è costituita da quella porzione del territorio comunale che, pur staccata ed autonoma dal centro aggregativo di una forma di urbanizzazione principale, è pur sempre **caratterizzata da una, sia pur limitata, forma di aggregazione abitativa,**

3) DOPO il 1967

con la cd. Legge Ponte

Obbligo di Licenza Edilizia esteso a tutto il territorio comunale

quando va dichiarato lo STATO LEGITTIMO?



Serie Ordinaria n. 20 - Martedì 18 maggio 2021

TU Edilizia

Art 34 *bis* Tolleranze costruttive (introdotto dal Decreto Semplificazioni)

Comma 3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono **dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie** ovvero, con apposita **dichiarazione asseverata** allegata agli **atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.**

D.G.Territorio e protezione civile

D.d.s. 12 maggio 2021 - n. 6326

Aggiornamento della modulistica edilizia unificata e standardizzata e delle relative specifiche di interoperabilità, in recepimento delle novità normative di settore

f) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi

quadro da compilare in caso di CILA, SCIA, SCIA ALTERNATIVA AL PDC, PDC

- f.1 che le opere riguardano un intervento di nuova costruzione su area libera
f.2 che lo stato attuale dell'immobile, rispetto ai titoli descritti nella Tabella sottostante (ottenuti prima o dopo il 1942) risulta conforme o difforme:

	prima del 1942		dopo il 1942	
	conforme	difforme	conforme	difforme
f.2.1 primo accatastamento n. ____ del ____	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.2 titolo unico (SUAP) n. ____ del ____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.3 permesso di costruire / licenza edil. / conc. edilizia / nulla osta n. ____ del ____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.4 autorizzazione edilizia n. ____ del ____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.5 comunicazione edilizia (art. 26 L. n. 47/1985) n. ____ del ____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.6 condono edilizio n. ____ del ____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.7 denuncia di inizio attività n. ____ del ____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.8 segnalazione certificata di inizio attività n. ____ del ____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.9 comunicazione edilizia libera n. ____ del ____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.10 altro (specificare) _____ n. ____ del ____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.11 comunicazione di inizio lavori asseverata n. ____ del ____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
f.2.12 SCIA alternativa al Permesso di costruire n. ____ del ____			<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

- f.3 che non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario munirsi di titoli abilitativi
f.4 lo stato di fatto è conforme a quello assentito dall'ultimo titolo edilizio abilitativo prot. n. _____ del ____ fatte salve le tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis DPR 380/2001 e s.m.i. dichiarate dal tecnico abilitato come da dichiarazione asseverata di cui si allega copia

a chi spetta attestare lo STATO LEGITTIMO?

Documenti difficilmente reperibili

Alto grado di opinabilità
Viene formulato un giudizio tecnico-giuridico

Obbligo di esame dell'intera sequenza dei titoli rilasciati, da incrociare con tutti gli interventi eseguiti sul fabbricato



Attività complessa, incerta e con numerose variabili

Rischio di autodenuncia

il progettista cosa è (o era) tenuto ad attestare?

unicamente

- LA CONFORMITA' DEL PROGETTO DA REALIZZARE

- LA VERIDICITA' DELLO STATO DI FATTO

(Cass. Pen., sez III, 6.10.2016, n. 42064)

PDC (art. 20, comma 1)

«dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore...»

SCIA (art. 23, comma 1)

«una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti...»

CILA (art. 6-bis, comma 2)

«asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, ...»

qual è la responsabilità del progettista?



Responsabilità ai sensi
dell'art. 481 c.p.
Assume la qualità di persona esercente un
servizio di pubblica necessità

MA

L'espressione di un «**giudizio**» non potrebbe mai tramutarsi in un reato di falsa dichiarazione (l'attestazione può avere ad oggetto **solo fatti** e non giudizi o valutazioni)

MENTRE

L'attività di ricostruzione dello STATO LEGITTIMO non ha carattere obiettivo/fattuale, ma si risolve appunto in un «giudizio», reso all'esito di una operazione di **interpretazione di norme e atti amministrativi**

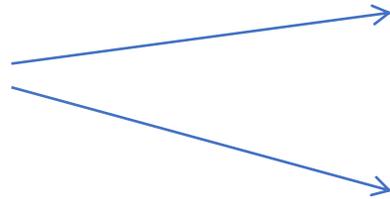
**in assenza di stato legittimo
è possibile/necessario ricorrere alla «sanatoria»?**



è possibile eseguire interventi su un immobile abusivo?



NO



- PER IMMOBILI TOTALMENTE ABUSIVI

- PER IMMOBILI DI CUI SI CONOSCE LO STATO DI
DIFFORMITA' (es: CONDONO NON RILASCIATO)

(Cass. Pen. n. 6604/2017)

posso ricorrere alla «fiscalizzazione» dell'abuso?



quali effetti determina il rilascio del provvedimento di fiscalizzazione dell'abuso?

...e per il Superbonus 110%?



CILA— SUPERBONUS^{110%}

E LE NOVITÀ DEL TU EDILIZIA
(A UN ANNO DALL'ENTRATA IN VIGORE)

15 ottobre 2021

ore 15.00

Centro Congressi Giovanni XXIII

Sala Oggioni

Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII 106



Corso di aggiornamento professionale

2^a parte

**Tolleranze costruttive e irregolarità
geometriche (art. 34-bis TU Edilizia)**

**La nuova definizione di manutenzione
straordinaria**

Estensione della demoricostruzione?

**Demoricostruzione e distanze
(art. 2-bis, comma 1-ter, TU Edilizia)**

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE

Art. 34bis D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)

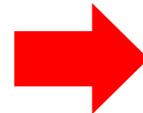
Introdotta dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020

comma 1 – TOLLERANZE COSTRUTTIVE -

Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.



DIFFORMITA' tra l'opera realizzata e parametri di piano o di legge



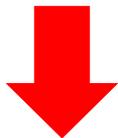
Altezza massima

Superficie massima

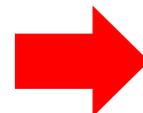
Distanza minima

Altezza utile minima dei locali

Superficie coperta...



**2% = DIFFORMITA'
TOLLERABILE E QUINDI
NON PERSEGUIBILE**



Tolleranza di carattere metrico-dimensionale

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE

Art. 34bis D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)

Introdotta dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020

comma 2 – TOLLERANZE ESECUTIVE -

costituiscono inoltre **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.



DIFFORMITA' tra l'opera realizzata e il titolo abilitativo



Irregolarità geometriche

Finiture edifici di minima entità

Diversa collocazione impianti

Opere interne



...A CONDIZIONE CHE:

Eseguite durante i lavori di attuazione del titolo abilitativo (titolo-scheda catastale di primo impianto)

Sia verificata la conformità urbanistico-edilizia ed igienico-sanitaria

Escluse parti del territorio (vincolate ai sensi del Codice)

Tolleranza di carattere qualitativo-descrittivo

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE

Art. 34bis D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)

Introdotta dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020

comma 2 – TOLLERANZE ESECUTIVE -

costituiscono inoltre **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.

Relazione Senato – lavori preparatori -

difformità del tutto irrilevanti perché:

- *non incidono sull'aspetto esteriore dell'edificio*
 - *sulle strutture portanti dello stesso*
 - *sui dimensionamenti e sulle distanze cogenti*
 - *non comportano aumenti di superficie e non violano alcuna normativa tecnica*
- riguardano, ad esempio, gli angoli non perfettamente in squadra o le murature non perfettamente allineate, le aperture interne non corrispondenti al progetto depositato, eccetera.*



Si tratta, pertanto, di trascurabili difformità, formali e non sostanziali, che avrebbero potuto essere già regolarizzate all'epoca di realizzazione dell'edificio con la mera presentazione della variante di fine lavori.

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE

Art. 34bis D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)

Introdotta dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020

comma 3 – NORMA PROCEDIMENTALE-

Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.



LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE SONO RAPPRESENTATE, SEGNALATE, DICHIARATE DAL TECNICO ABILITATO:



Nella verifica dello stato legittimo dell'immobile



Attestazione di agibilità



Istanze di nuovo intervento



Trasferimento di diritti reali

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Art. 3 comma 1 lettera b) D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)
Introdotta dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020

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

...parole chiave



- Parti anche strutturali degli edifici
- Senza modifica della volumetria
- CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
- Frazionamento o accorpamento U.I.
- MODIFICA PROSPETTI

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Art. 3 comma 1 lettera b) D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)
Introdotta dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020

**IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NON E' RISTRUTTURAZIONE
se non determina aumento del carico urbanistico**

MODIFICHE AI PROSPETTI PER AGIBILITA'



Relazione Senato – lavori preparatori -

- *l'apertura di una porta di accesso all'unità immobiliare derivata dal frazionamento*
- *la realizzazione o anche l'ampliamento di una finestra nei nuovi bagni da realizzare ai fini del frazionamento*
- *l'ampliamento di un infisso per assicurare il corretto rapporto illuminante tra le superfici*

**Conformità edilizia ed urbanistica
Conformità alle norme di settore
Esclusi immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice**

MUTAMENTO D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE

Art. 23ter D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)

1. **Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso** ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) **residenziale;**
- a-bis) **turistico-ricettiva;**
- b) **produttiva e direzionale;**
- c) **commerciale;**
- d) **rurale.**

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

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. **Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.**

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO – L'INVARIANZA FUNZIONALE

Nella superficie urbanizzata, è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in DEROGA alle indicazioni del PGT, all'interno di queste categorie:

- residenziale
- turistico-ricettiva
- produttiva e direzionale
- commerciale
- rurale

- non espressamente escluse dal PGT
- senza reperimento Std
- escluse attività di logistica o autotrasporto con superficie territoriale superiore a 5.000 mq, le grandi strutture di vendita e attività insalubri

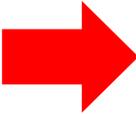
Sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili anche in deroga a LIMITAZIONI O PRESCRIZIONI DEL PGT:

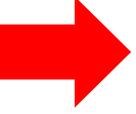
- residenziale
- commerciale di vicinato
- artigianato di servizio
- uffici e ricettivo fino a 500 mq di SL

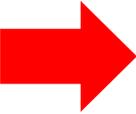
- senza limiti percentuali
- non espressamente escluse dal PGT

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: interventi di demolizione e ricostruzione
Art. 3 comma 1 lettera d) D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)
modificato dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020

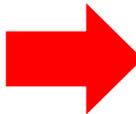
Il Decreto AMPLIA LA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

 **chiarendo** che la ricostruzione possa prevedere che l'edificio presenti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche differenti rispetto a quello originario

 **precisando** che l'edificio può presentare quelle innovazioni necessarie, oltre che per l'adeguamento alla normativa antisismica (già previsto nel testo previgente), anche per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico

 **consentendo incrementi di volumetria**, nei “soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali”, “anche” per promuovere interventi di rigenerazione urbana

...AL CONTRARIO NEGLI AMBITI DI VINCOLO (ai sensi del Codice)

 gli interventi di ristrutturazione devono mantenere la sagoma, **prospetti**, sedime e caratteristiche plani volumetriche e tipologiche dell'edificio preesistete, nonché la volumetria, **anche a quelli ubicati nelle zone omogenee A**

RISTRUTTURAZIONE VOLUME ESISTENTE + AMPLIAMENTO

MA QUALE TIPO DI AMPLIAMENTO?

precisando che l'edificio può presentare quelle innovazioni necessarie, oltre che per l'adeguamento alla normativa antisismica (già previsto nel testo previgente), anche per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico

Relazione Senato – lavori preparatori -

*si precisa che il medesimo edificio può presentare quegli **incrementi volumetrici necessari**, oltre che per l'adeguamento alla normativa antisismica anche per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.*

consentendo incrementi di volumetria, nei “soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali”, “anche” per promuovere interventi di rigenerazione urbana

Relazione Senato – lavori preparatori -

*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. **È evidente l'obiettivo della norma di evitare che la previsione nei piani di rigenerazione urbana di incentivi volumetrici in caso di interventi di demolizione e ricostruzione porti, in realtà, a qualificare l'intervento come una nuova costruzione soggetta ad un differente regime giuridico (in termini di titolo edilizio richiesto, onerosità dello stesso, disposizioni generali applicabili eccetera).***

Circolare congiunta Mit-Funzione Pubblica su edilizia del 02/12/2020
«Chiarimenti interpretativi»

consentendo incrementi di volumetria, nei “soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali”, “anche” per promuovere interventi di rigenerazione urbana

*Un’ulteriore possibilità di apportare **incrementi alla volumetria** dell’edificio preesistente deriva dall’espressa salvezza delle previsioni legislative e degli strumenti urbanistici che contemplino siffatti incrementi **per finalità di “rigenerazione urbana”**.*

Pertanto**, la deroga non è estesa a qualsiasi disposizione che consenta incrementi volumetrici, ma **vale soltanto per le ipotesi in cui questi siano strumentali a obiettivi di rigenerazione urbana, da intendersi – secondo l’accezione preferibile, nella perdurante assenza di una definizione normativa a carattere generale – come riferita a qualunque tipologia di interventi edilizi che, senza prevedere nuove edificazioni, siano intesi al recupero e alla riqualificazione di aree urbane e/o immobili in condizioni di dismissione o degrado.

RIGENERAZIONE URBANA L.R. 18/2019

- Individuazione ambiti
- Incentivi (semplificazione procedimentale, riduzione oneri, SL o V)

DEROGA IN MATERIA DI LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI

Art. 2bis D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)

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

Art. 2bis D.P.R. 380/2001 «Sblocca cantieri»

1-ter. In ogni caso di intervento di **demolizione e ricostruzione**, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la **coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.**

Art. 2bis D.P.R. 380/2001 «Semplificazione»

1-ter In ogni caso di intervento che preveda la **demolizione e ricostruzione** di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza **non consentano la modifica dell'area di sedime** ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, **la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.** Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti...

TUTTO RISOLTO IN MATERIA DI DISTANZE DOPO IL D.L. SEMPLIFICAZIONE?

DEROGA IN MATERIA DI LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI
Art. 2bis D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)
sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)

Art. 2bis D.P.R. 380/2001 «Semplificazione»

1-ter In ogni caso di intervento che preveda la **demolizione e ricostruzione** di edifici, **anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime** ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, **la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti**. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti...



anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime *Queste parole di colore oscuro ..." (direbbe il Poeta) non sono di immediata e lineare comprensione*



come deve essere verificata l'impossibilità della traslazione?

Se non fosse verificata la traslazione, obbligo di sedime o anche solo miglioramento delle distanze?

Relazione Senato – lavori preparatori -

*Pertanto la previsione normativa rimuove il vincolo del medesimo sedime e della medesima sagoma, stabilendo che, per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione disciplinati da un piano urbanistico che preveda un programma di rigenerazione urbana, **la ricostruzione sia comunque consentita con la sola osservanza delle distanze legittimamente preesistenti, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano lo SCIVOLAMENTO dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanzeminime tra gli edifici e dai confini stabiliti dal decreto n. 1444 del 1968***

Circolare congiunta dei “Ministeri delle Infrastrutture e dei Trasporti e per la Pubblica Amministrazione” del 2.12.2020
«Chiarimenti interpretativi»

*La ricostruzione è possibile – in sostanza – in deroga alle norme in questione, e quindi col **mantenimento delle distanze preesistenti** se non è possibile la modifica dell'originaria area di sedime e purché l'edificio originario fosse stato “legittimamente” realizzato.*



come deve essere verificata l'impossibilità della traslazione?

RICOLLOCAZIONE DEL SEDIME A DISTANZA REGOLAMENTARE

Se non fosse verificata la traslazione, obbligo di sedime o anche solo miglioramento delle distanze?

OBBLIGO DI SEDIME

DEROGA IN MATERIA DI LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI
Art. 2bis D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)
sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)

Art. 2bis D.P.R. 380/2001 «Semplificazione»

1-ter In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli **incentivi volumetrici** eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti...



Circolare congiunta dei “Ministeri delle Infrastrutture e dei Trasporti e per la Pubblica Amministrazione” del 2.12.2020
«Chiarimenti interpretativi»

“incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento”, anche fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, purché sia sempre rispettata la distanza preesistente. In considerazione del suo tenore letterale, questa previsione deve intendersi come riferita non a qualsiasi incremento volumetrico, che possa accompagnare l'intervento di demolizione e ricostruzione, ma solo a quelli aventi carattere di “incentivo”, ad esempio perché attribuiti in forza di norme di “piano casa” ovvero aventi natura premiale per interventi di riqualificazione.

CILA— SUPERBONUS^{110%}

E LE NOVITÀ DEL TU EDILIZIA
(A UN ANNO DALL'ENTRATA IN VIGORE)

15 ottobre 2021

ore 15.00

Centro Congressi Giovanni XXIII

Sala Oggioni

Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII 106



Corso di aggiornamento professionale

GRAZIE PER L'ATTENZIONE