

## **Legge 11 settembre 2020. 120**

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2010, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni)  
(G.U. n. 228 del 14 settembre 2020)

### **Capo II- SEMPLIFICAZIONE E ALTRE MISURE IN MATERIA EDILIZIA E PER LA RICOSTRUZIONE PUBBLICA NELLE AREE COLPITE DA EVENTI SISMICI**

#### **Art. 10. Semplificazioni e altre misure in materia edilizia**

1. Al fine di semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 2-bis, il comma 1-ter, è sostituito dal seguente: «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. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela»;

b) all'articolo 3, comma 1:

1) alla lettera b), primo periodo, le parole «e non comportino modifiche delle destinazioni di uso» sono sostituite dalle seguenti: «e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico» e, dopo il secondo periodo, è aggiunto il seguente: «. 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»;

2) alla lettera d), il terzo e il quarto periodo sono sostituiti dai seguenti: «Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e 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. 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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria»;

2-bis) alla lettera e), il capoverso e.5) è sostituito dal seguente: «e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, 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 delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti»;

c) all'articolo 6, comma 1, la lettera e-bis) è sostituita dalla seguente: «e-bis) 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»;

d) all'articolo 9-bis :

1) dopo il comma 1 è aggiunto il seguente: «1-bis. ...» (omissis);

2) la rubrica è sostituita dalla seguente: «Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili».

e) all'articolo 10, comma 1, la lettera c) è sostituita dalla seguente: «c) 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 ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.»;

f) all'articolo 14:

1) il comma 1-bis è sostituito dal seguente: «1-bis. ...» (omissis);

2) al comma 3, le parole «nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso» sono sostituite dalle seguenti: «nonché le destinazioni d'uso ammissibili»;

g) all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), le parole «, in deroga o con cambio di destinazione d'uso» sono sostituite dalle seguenti: «o in deroga»;

h) all'articolo 17, il comma 4-bis è sostituito dal seguente: «4-bis. ...» (omissis);

i) all'articolo 20, comma 8, dopo il primo periodo, è aggiunto, in fine, il seguente: «Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.»;

l) all'articolo 22, comma 1, lettera a), dopo le parole «parti strutturali dell'edificio», sono inserite le seguenti «o i prospetti»;

m) all'articolo 23-ter, il comma 2 è sostituito dal seguente: «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.»;

m-bis) nel capo III del titolo II della parte I, dopo l'articolo 23-ter è aggiunto il seguente: «Art. 23-quater. (Usi temporanei) ...» (omissis)

n) all'articolo 24, dopo il comma 7 è aggiunto il seguente: «7-bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.»;

o) all'articolo 34, il comma 2-ter è abrogato;

p) dopo l'articolo 34 è inserito il seguente: «Art. 34-bis (Tolleranze costruttive) ...» (omissis)

p-bis) all'articolo 94:

1) al comma 1, la parola: «scritta» è soppressa;

2) il comma 2 è sostituito dal seguente: «2. ...» (omissis)

3) dopo il comma 2 è inserito il seguente: «2-bis. ...» (omissis)

4) al comma 3, le parole: «, o nei confronti del mancato rilascio entro il termine di cui al comma 2,» sono soppresse;

p-ter) all'articolo 94-bis, comma 3, la parola: «scritta» è soppressa;

p-quater) all'articolo 103, comma 2, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Ai fini dell'esercizio dell'attività prevista dal presente articolo, sono individuati come prioritari i lavori avviati o effettuati sulla base di autorizzazione rilasciata secondo le modalità di cui all'articolo 94, comma 2-bis»;

2. Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla

normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

3. Ciascun partecipante alla comunione o al condominio può realizzare a proprie spese ogni opera di cui agli articoli 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, e 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, anche servendosi della cosa comune nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 del codice civile. Alla legge n. 13 del 1989 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) all'articolo 2, comma 1, sono aggiunti, in fine, i 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.»;
- b) l'articolo 8 è abrogato.

4. Per effetto della comunicazione del soggetto interessato di volersi avvalere del presente comma, sono prorogati rispettivamente di un anno e di tre anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come indicati nei permessi di costruire rilasciati o comunque formati fino al 31 dicembre 2020, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. Le disposizioni di cui al primo periodo del presente comma si applicano anche ai permessi di costruire per i quali l'amministrazione competente abbia già accordato una proroga ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. La medesima proroga si applica alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine ai sensi degli articoli 22 e 23 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

4-bis. Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.

5. Non è subordinata alle autorizzazioni di cui agli articoli 21, 106, comma 2-bis, e 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 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. Con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono definite le modalità di attuazione del presente comma.

6. All'articolo 12, comma 2, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, dopo le parole «titolo edilizio» sono aggiunte le seguenti: «ai sensi dell'articolo 20 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ovvero verifica i titoli edilizi di cui agli articoli 22 e 23 del medesimo decreto. La conformità urbanistica è

attestata dal professionista abilitato o dall'Ufficio comunale tramite i titoli edilizi legittimi dell'edificio preesistente, l'assenza di procedure sanzionatorie o di sanatoria in corso, l'inesistenza di vincoli di inedificabilità assoluta. Nei comuni indicati negli allegati 1, 2 e 2-bis gli interventi di ricostruzione di edifici privati in tutto o in parte lesionati, crollati o demoliti, od oggetto di ordinanza di demolizione per pericolo di crollo, sono in ogni caso realizzati con SCIA edilizia, sono autorizzati ai sensi e nei limiti di cui all'articolo 3-bis, comma 2, del decreto-legge 24 ottobre 2019, n. 123, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 dicembre 2019, n. 156, anche con riferimento alle modifiche dei prospetti senza obbligo di speciali autorizzazioni.».

7. All'articolo 12 del decreto-legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 giugno 2020, n. 40, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 2-ter, lettera a-bis), le parole «alle quote di mutuo relative alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e alle relative pertinenze dei soci assegnatari che si trovino» sono sostituite dalle seguenti: «alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, per mutui ipotecari erogati alle predette cooperative, di importo massimo pari al prodotto tra l'importo di cui alla lettera b) e il numero dei rispettivi soci, qualora almeno il 20% dei soci assegnatari di immobili residenziali e relative pertinenze si trovi, al momento dell'entrata in vigore della presente disposizione,»;

b) al comma 2-ter, dopo la lettera a-bis) sono inserite le seguenti:

«a-ter) la sospensione delle rate del mutuo di cui al comma a-bis) può essere concessa nella misura di:

1) 6 mesi, qualora gli eventi di cui all'articolo 2, comma 479, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, verificatisi successivamente al 31 gennaio 2020, riguardano un numero di assegnatari pari ad almeno il 10 per cento dei soci;

2) 12 mesi, qualora gli eventi di cui all'articolo 2, comma 479, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, verificatisi successivamente al 31 gennaio 2020, riguardano un numero di assegnatari compreso tra un valore superiore al 20 per cento e fino al 40 per cento dei soci;

3) 18 mesi, qualora gli eventi di cui all'articolo 2, comma 479, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, verificatisi successivamente al 31 gennaio 2020, riguardano un numero di assegnatari superiore al 40 per cento dei soci;

a-quater) l'istanza di sospensione è presentata dalla società cooperativa mutuataria alla banca, attraverso il modulo pubblicato, entro 30 giorni dall'entrata in vigore del presente comma, nel sito internet del Gestore del Fondo di cui all'articolo 2, comma 475 e seguenti della legge 24 dicembre 2007, n. 244, che riporta l'indicazione dei documenti probatori degli eventi che determinano la richiesta di sospensione, previa delibera assunta dai rispettivi organi deliberativi, con le modalità e nei termini previsti dall'atto costitutivo, dallo statuto o da altri regolamenti interni della medesima società. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze possono essere stabilite ulteriori modalità di attuazione delle disposizioni di cui al comma 2-ter.»;

c) il comma 2-quater è abrogato.

7-bis. All'articolo 5 del decreto-legge 28 maggio 2004, n. 136, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 luglio 2004, n. 186, dopo il comma 2-bis sono aggiunti i seguenti: «2-ter. ...» «2-quater. ...» «2-quinquies. ...» (omissis)

7-ter. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le opere edilizie finalizzate a realizzare o qualificare edifici esistenti da destinare ad infrastrutture sociali, strutture scolastiche e universitarie, residenze per studenti, strutture e residenze sanitarie o assistenziali, ostelli, strutture sportive di quartiere ed edilizia residenziale sociale comunque denominata, realizzate da pubbliche amministrazioni, da società controllate o partecipate da pubbliche amministrazioni o enti pubblici ovvero da investitori

istituzionali di cui all'articolo 1, comma 1, lettere k), l), o) e r), del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, sono sempre consentite con SCIA, purché iniziate entro il 31 dicembre 2022 e realizzate, sotto controllo pubblico, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia o di demolizione e ricostruzione. Tali interventi possono prevedere un incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente. I diritti edificatori di cui al presente comma non sono trasferibili su aree diverse da quella di intervento. I predetti interventi sono sempre consentiti sugli edifici che rientrano nelle categorie funzionali di cui all'articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ferme restando le disposizioni di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro sessanta giorni; decorso tale termine trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Restano comunque ferme le disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.