

**TESTO UNICO in materia edilizia**

DPR 6 giugno 2001 n. 380  
In vigore dal 30.06.2003



**Art. 3: definisce le diverse tipologie edilizie**

**Artt. 6 e segg.: disciplina i diversi titoli edilizi in relazione alle diverse tipologie edilizie**

Più volte modificato: da ultimo DL 12.9.2014 n. 133 conv. L. 11.11.2014 n. 164 (cd. "decreto Sblocca Italia")

Art. 6, c.1: attività edilizia **totalmente libera** (no titoli no comunicazioni)

Art. 6, c.2: attività edilizia libera previa **comunicazione inizio lavori semplice o asseverata**

Artt. 10 a 21: attività edilizia soggetta a **PERMESSO di COSTRUIRE**

artt. 22 c. 1, 22 c. 2, 22 c. 2bis, 23bis e 137: attività edilizia soggetta a **S.C.I.A**

Art. 22, c. 3, 23: attività edilizia soggetta a **Super-DIA** (in alternativa al permesso di costruire)

## LA MANUTENZIONE ORDINARIA

### DEFINIZIONE (art. 3, c.1, lett.a, T.U.E.):

*Si intendono per "interventi di ordinaria manutenzione" quelli riguardanti le opere volte alla **riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture** degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*

### DISCIPLINA EDILIZIA:

Trattasi di interventi **assolutamente liberi** per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo (art. 6, c. 1, T.U.)

### RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITA':

Essendo attività libera non è mai messa in discussione la COMMERCIALIZZABILITA' dei beni. Non vi sarebbe neppure la possibilità di menzionare alcunchè posto che non è richiesto alcun titolo edilizio (permesso, SCIA, CIL o CILA)



## LE ALTRE ATTIVITA' EDILIZIE EX ART. 6 comma 1 T.U.E.



- \* gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
- \* le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato
- \* movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari
- \* le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola



**LA MEDESIMA DISCIPLINA APPLICABILE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA**

## LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

### **DEFINIZIONE (art. 3, c.1, lett.b, T.U.E.):**

*Si intendono per "interventi di straordinaria manutenzione" 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.*

**NOTA BENE:** solo gli interventi "**autonomi**" di frazionamento o di accorpamento delle unità immobiliari, ossia i singoli interventi edilizi comportanti l'esecuzione di opere minime per ottenere la fisica separazione o l'accorpamento delle unità immobiliari, possono essere ricondotti alla fattispecie della "manutenzione straordinaria".

Se ed in quanto interventi ricompresi in un "insieme sistematico di opere" portante ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, si sarà in presenza di un intervento qualificabile di "**ristrutturazione edilizia**".

La stessa disciplina dettata per la MANUTENZIONE STRAORDINARIA si applica anche agli interventi comportanti **modifiche interne** di carattere edilizio sulla superficie coperta dei **fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa**, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa (**art. 6 co. 2 e co. 4, T.U.E.**)



#### DISCIPLINA EDILIZIA:

**A) se interventi NON strutturali** (*compresa, in caso di manutenzione straordinaria, l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne*): interventi **liberi** per i quali non è richiesto un titolo abilitativo. E' peraltro necessaria la previa **comunicazione inizio lavori asseverata** da un tecnico abilitato accompagnata dall'elaborato progettuale (**art. 6, c. 2 e c. 4 T.U.E.**)

**B) se interventi strutturali** necessita la S.C.I.A (**art. 22, c.1. T.U.**) (*salva la facoltà di richiedere il permesso di costruire, art. 22, c.7.TU*)

#### RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITA':

Essendo interventi "minori" non è mai messa in discussione la commerciabilità dei beni.

La **menzione** negli atti traslativi o divisionali è **facoltativa** (*per la storia urbanistica edilizia dell'edificio*) e comunque la sua mancanza non incide mai sulla validità dell'atto



## LE ALTRE ATTIVITA' EDILIZIE EX ART. 6 comma 2 T.U.E.



- \* le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- \* i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444
- \* le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati
- \* le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

### DISCIPLINA EDILIZIA:

interventi **liberi** per i quali non è richiesto un titolo abilitativo. E' peraltro necessaria la previa **comunicazione inizio lavori semplice** (art. 6, c. 2 T.U.E.)



### RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITA':

Essendo interventi "minori" non è mai messa in discussione la commerciabilità dei beni.

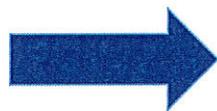
## IL RESTAURO ED IL RISANAMENTO CONSERVATIVO

### DEFINIZIONE (art. 3, c.1, lett.c, T.U.E.):

*Si intendono per "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*

### DISCIPLINA EDILIZIA:

Trattasi di Interventi soggetti a S.C.I.A (art. 22, c.1, T.U.E.) (salva la facoltà di richiedere il permesso di costruire, ex art. 22, c.7.TU)



### RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITA':

Essendo interventi "minori" non è mai messa in discussione la COMMERCIALIZZABILITA' dei beni.

La **menzione** negli atti traslativi o divisionali è **facoltativa** (per la storia urbanistico edilizia dell'edificio) e comunque la sua mancanza non incide mai sulla validità dell'atto

## LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

### DEFINIZIONE (art. 3, c.1, lett. d, T.U.E.):

*Si intendono per "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 precedente. 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, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del dlgs 42/2004, 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.*

Ai fini della individuazione della disciplina applicabile bisogna distinguere tra:

**ristrutturazione "maggiore"** (art. 3, c.1, lett. d, T.U.E. + art.10, c.1, lett. c) T.U.E.)

**ristrutturazione "minore"** (art. 3, c.1, lett. d, T.U.E.)

## LA RISTRUTTURAZIONE “MAGGIORE”

### DEFINIZIONE:

è definita **dall'art. 10, c.1, lett. c, T.U.E.**: si tratta di quegli interventi “*che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero, se relativi a beni in zona A, che comportino mutamento della destinazione d'uso nonché degli interventi che comportino **modificazioni della sagoma** se si tratta di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del dlgs.22.1.2004 n. 42 e s.m.i.*”

### DISCIPLINA EDILIZIA:

Trattasi di interventi soggetti a **PERMESSO DI COSTRUIRE** (Art. 10, c.1, lett. c, T.U.)

E' prevista **in alternativa** il permesso di costruire la possibilità di avvalersi della **SUPER-DIA** (Art 22, c. 3, lett.a) T.U.)



### RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITA':

Gli edifici oggetto di “ristrutturazione maggiore” eseguita in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità dallo stesso sono **INCOMMERCIALIZZABILI**

La mancata menzione negli atti traslativi o divisionali del titolo abilitativo (relativo alla **ristrutturazione**) ne determina la **nullità** (arg. art. 46, c 5bis, T.U.)

## LA RISTRUTTURAZIONE “MINORE”

### DEFINIZIONE:

si tratta **della ristrutturazione**, rientrante nella definizione di cui all'art. 3, c.1, lett. d) T.U., che riguarda tutti gli altri interventi, consistenti in un insieme sistematico di opere, che, comportando trasformazioni strutturali o di destinazione d'uso, non possono qualificarsi né come manutenzione straordinaria né come restauro o risanamento conservativo e, comunque, non presentano le caratteristiche degli interventi previsti dall'art. 10, c.1, lett. c) T.U.E.

Rientrano, *ad esempio*, nella *ristrutturazione minore* gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino **aumento del numero delle unità, modifica del volume e superficie delle singole unità** (ma non della volumetria complessiva dell'edificio), **modificazioni della sagoma**, se hanno per oggetto immobili **non sottoposti a vincoli** ex dlgs 42/2004 (interventi che prima delle modifiche del DL. 69/2013 e del DL 133/2014 erano riconducibili alla ristrutturazione cd. “maggiore)

### DISCIPLINA EDILIZIA:

Trattasi di interventi soggetti a S.C.I.A (art. 22, c.1. T.U.E.) (salva la facoltà di richiedere il permesso di costruire, ex art. 22, c.7, T.U.E.)



### RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZAZIONE:

Essendo interventi “minori” non è mai messa in discussione la COMMERCIALIZZAZIONE dei beni. La **menzione** negli atti traslativi o divisionali è **facoltativa** (per la storia urbanistico edilizia dell'edificio) e comunque la sua mancanza non incide mai sulla validità dell'atto

## GLI INTERVENTI DI FRAZIONAMENTO O DI ACCORPAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

se qualificabili come interventi di manutenzione straordinaria (*interventi autonomi di frazionamento delle unità*) gli stessi sono soggetti a **C.I.L. asseverata**, secondo la disciplina dell'art. 6, co. 4, T.U.E.

se qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia, gli stessi sono soggetti a **S.C.I.A.**, se si tratta di ristrutturazione cd. "minore" ovvero a **P.C.** o, in alternativa, a **Super-D.I.A.**, se si tratta di ristrutturazione edilizia cd. "maggiore"

Se interventi di **manutenzione straordinaria** o di **ristrutturazione cd. "minore"**, non è mai messa in discussione la commerciabilità dei beni.

La menzione negli atti traslativi o divisionali è facoltativa (*per la storia urbanistico edilizia dell'edificio*) e comunque la sua mancanza non incide mai sulla validità dell'atto

Se si tratta, invece, di interventi riconducibili alla ristrutturazione cd. "maggiore" vi è l'obbligo, a pena di nullità, di indicare in atto gli estremi del **P.C. o della super-D.I.A.**, come si evince dalla disposizione dell'art. 46, co. 5bis, T.U. D.P.R. 380/2001.

## LA NUOVA COSTRUZIONE

### **DEFINIZIONE (art. 3, c.1, l.e, T.U.E.):**

si intendono per "interventi di nuova costruzione", quelli di **trasformazione edilizia e urbanistica del territorio** quali:

- la **costruzione di nuovi edifici** fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti **all'esterno della sagoma esistente**;
- gli interventi di **urbanizzazione** primaria e secondaria;
- la realizzazione di **infrastrutture e di impianti**, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di **torri e tralicci** per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di **manufatti leggeri**, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze temporanee, e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto per sosta e soggiorno di turisti;
- **gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici**, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di **un volume superiore al 20%** del volume dell'edificio principale;
- 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

## LA NUOVA COSTRUZIONE

### DISCIPLINA EDILIZIA:

Trattasi di interventi soggetti a **PERMESSO DI COSTRUIRE** (Art. 10, c.1, lett. a, T.U.)

E' prevista **in alternativa** al permesso di costruire la possibilità di avvalersi della **SUPER-DIA** per i seguenti interventi (Art 22, c. 3, TU)

- *gli interventi di **nuova costruzione** qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati,, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, ....;*

- *gli interventi di **nuova costruzione** qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche*

### RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITA':

Le "nuove costruzioni" (autonomamente funzionali) eseguite in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità dallo stesso sono **INCOMMERCIALIZZABILI**.

La mancata menzione negli atti traslativi o divisionali del titolo abilitativo (relativo alla **vicenda costruttiva dell'edificio**) ne determina la **nullità**



## LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

### DEFINIZIONE (art. 3, c.1, lett.f, T.U.E):

*Si intendono per "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*

### DISCIPLINA EDILIZIA:

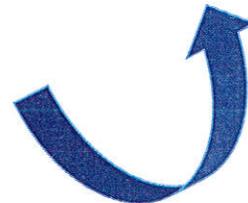
Trattasi di interventi soggetti a **PERMESSO DI COSTRUIRE** (Art. 10, c.1, lett. b), T.U.)

E' prevista **in alternativa** al permesso di costruire la possibilità di avvalersi della **SUPER-DIA** per *gli interventi di ....**ristrutturazione urbanistica** qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati,, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive ....;* (art. 22, c.3, T.U.)

### RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITA':

Gli immobili oggetto di ristrutturazione urbanistica eseguita in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità dallo stesso sono **INCOMMERCIALIZZABILI**

La mancata menzione negli atti traslativi o divisionali del titolo abilitativo ne determina la **nullità**



## Il mutamento di destinazione d'uso

### **Art. 10, c.2, T.U.E.:**

Rimette alle Regioni la disciplina del **titolo edilizio**  
"Le Regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a **permesso di costruire o a S.C.I.A.**"

**Art. 23ter, T.U.E.** introdotto dal DL 133/2014 distingue tra **mutamento rilevante o irrilevante** in relazione a 5 diverse categorie funzionali:

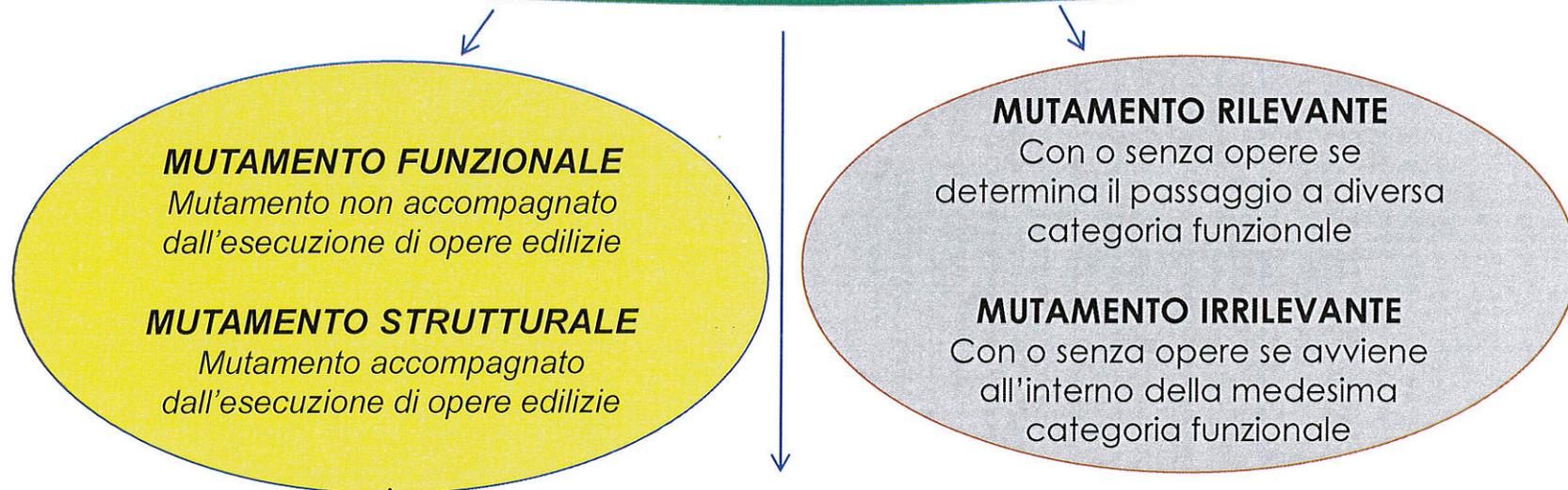
- 1. Residenziale**
- 2. turistico- ricettiva**
- 3. produttiva e direzionale**
- 4. commerciale**
- 5. rurale**

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento d'uso RILEVANTE ogni forma di utilizzo dell'immobile diversa da quella originaria, anche non accompagnata da opere edilizie, tale da determinare il passaggio dall'una all'altra categoria funzionale (art. 23ter, c.1, T.U.E.).

Da segnalare anche, che, al fine di stabilire quale sia la destinazione d'uso di un immobile destinato a funzioni diverse, l'art. 23ter, c.2, T.U.E. stabilisce che "la destinazione d'uso di un fabbricato o di un'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile"

Le Regioni debbono adeguare la propria legislazione ai principi fissati nel nuovo art. 23-ter, T.U.E., entro 90gg dalla entrata in vigore del DL 133/2014. Decorso tale termine, troveranno applicazione diretta le disposizioni dell'articolo suddetto.

## Il mutamento di destinazione d'uso Le classificazioni



Al fine di individuare la disciplina applicabile al mutamento di destinazione d'uso, bisogna tener conto oltre che della tradizionale distinzione tra mutamento strutturale e mutamento funzionale anche della nuova distinzione, introdotta dal DL. 133/2014, tra mutamento rilevante e mutamento non rilevante.

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. Così dispone l'art. 23ter, c.3, T.U.E.; non è chiaro, peraltro, cosa si intende, in termini di titolo edilizio abilitativo, con l'espressione "è sempre consentito"