



Consiglio Nazionale  
Geometri e Geometri Laureati

# Assemblea dei Presidenti

11 febbraio 2021

INTERVENTO

**Pierpaolo Giovannini**

Consigliere Nazionale CNGeGL

# PROPOSTA DI LEGGE

## “DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI”

È approdata lo **scorso dicembre** al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti la bozza del nuovo **“Testo unico delle costruzioni”**, la disciplina che sostituirà il DPR 380/2001.

Il testo - **non ancora legge** - è frutto del **lavoro collegiale** svolto dal Tavolo tecnico istituito all’inizio del 2018 presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, partecipato dai ministeri delle Infrastrutture e Trasporti, dei Beni culturali e del Turismo, dell’Ambiente, della Funzione Pubblica e della Giustizia; dalla Conferenza Unificata delle Regioni e province Autonome di Bolzano e Trento; da ANCE, ANCI e dalla Rete delle Professioni Tecniche.



# I CONTENUTI

La bozza è costituita da **140**  
ARTICOLI

suddivisi in **5** TITOLI ▶

**TITOLO I** – Contenuti e disposizioni generali

**TITOLO II** – Disciplina delle attività edilizie

**TITOLO III** – Resistenza e stabilità delle costruzioni

**TITOLO IV** – Sostenibilità delle costruzioni

**TITOLO V** – Accessibilità delle costruzioni

In chiusura, le disposizioni finali e le abrogazioni di legge, tra cui il **DPR 380/2001**, la **LEGGE 1086/1971** per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio e la **LEGGE 64/1974** per le costruzioni nelle zone sismiche.

# LE NOVITÀ

## TRA I PUNTI ESSENZIALI:

- a. classificazione del patrimonio edilizio esistente negli strumenti urbanistici;
- b. riordino delle tipologie di intervento edilizio;
- c. attività di edilizia libera e opere e manufatti privi di rilevanza sismica;
- d. mantenimento di due titoli edilizi, permesso di costruire e Scia che diventa l'intervento principale; eliminazione della Cila;
- e. la validità dei titoli edilizia e la possibilità di comunicarne la proroga e non chiederla;
- f. onerosità dei titoli edilizi legato al concetto di aumento di superficie/volume, mutamento di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico e aumento superficie di vendita;
- g. ridefinizione del sistema sanzionatorio;
- h. introduzione del concetto di tolleranza e del fascicolo del fabbricato.

## TITOLO II DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE

### CAPO I DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE



ARTICOLO 9

### CAPO II CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO- EDILIZIO E REGIMI AMMINISTRATIVI



ARTICOLO 10

ARTICOLO 16

ARTICOLO 11

ARTICOLO 17

ARTICOLO 12

ARTICOLO 20

ARTICOLO 13

ARTICOLO 21

ARTICOLO 14

ARTICOLO 24

### CAPO III ONEROSITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI



ARTICOLO 26

ARTICOLO 30

### CAPO VII PROVVEDIMENTI SANZIONATORI



ARTICOLO 41

ARTICOLO 42



## ARTICOLO 9

### SPORTELLO UNICO

#### IN EVIDENZA

- funzioni
- modalità di relazione tra privati e PA
- comunicazione in via telematica e modulistica

#### LA RATIO

*Gestione totale del procedimento autorizzativo.*

## ARTICOLO 10

### CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI

#### IN EVIDENZA

- di particolare interesse storico-architettonico
- di interesse storico-testimoniale
- privo di interesse storico, architettonico o testimoniale

#### LA RATIO

*Superamento del tradizionale zoning.*

## ARTICOLO 11

### DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI

#### IN EVIDENZA

- di trasformazione del territorio
- di trasformazione del patrimonio edilizio esistente
- di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente
- opere e interventi
- tipologia degli interventi minori

#### LA RATIO

*Il riordino delle tipologie di intervento edilizio è il cardine dell'intero progetto di riforma.*

## ARTICOLO 12

### ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

#### IN EVIDENZA

- relativi a pertinenze
- eliminazione di barriere architettoniche
- manufatti rurali temporanei
- opere di rinterro e scavo

#### LA RATIO

*Opere e interventi minori, non incidenti sulla trasformazione del territorio senza alcun titolo abilitativo.*

## ARTICOLO 13

### OPERE E MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA

#### IN EVIDENZA

- ▶ elencazioni semplificative in carico alle Regioni per interventi di edilizia libera diversi da quelli di cui all'art. 12
- ▶ mancata assoggettabilità a regimi amministrativi / provvedimenti sanzionatori, fatto salvo il rispetto di indicazioni in essere (Codice dei beni culturali e del paesaggio, nulla osta, regolamenti comunali)

#### LA RATIO

*Opere e interventi privi di rilevanza urbanistico-edilizia.*

## ARTICOLO 14

### INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

#### IN EVIDENZA

- ▶ di nuova costruzione e trasformazione permanente del suolo inedificato
- ▶ di ristrutturazione urbanistica

#### LA RATIO

*Sono soggetti a permesso di costruire solo quegli interventi che incidono in misura rilevante sulla trasformazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente.*

## ARTICOLO 16

### COMPETENZA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO

#### IN EVIDENZA

- ▶ erogazione tramite Sportello Unico
- ▶ termini di avvio e fine lavori
- ▶ eventuale richiesta di proroghe

#### LA RATIO

*Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti, il termine di validità del permesso di costruire può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.*

## ARTICOLO 17

### PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

#### IN EVIDENZA

- ▶ presentazione telematica allo Sportello Unico
- ▶ modulistica edilizia unificata
- ▶ no alla presentazione contestuale del progetto delle dotazioni impiantistiche
- ▶ silenzio-assenso

#### LA RATIO

*Il silenzio-assenso recepisce le modifiche introdotte dal decreto "Semplificazioni".*



## ARTICOLO 20 INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE E CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

### IN EVIDENZA

- ▶ quanto non compreso negli art. 12 (edilizia libera) e 14 (subordinati a permesso di costruire)

### LA RATIO

*Tutto quanto non compreso nel permesso di costruire.*

## ARTICOLO 21 DISCIPLINA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

### IN EVIDENZA

- ▶ abilitazione immediata all'inizio dei lavori (salvo eccezioni)
- ▶ controlli obbligatori con inizio lavori decorrente dopo 30 giorni effettivi
- ▶ controlli a campione con inizio immediato lavori

### LA RATIO

*Sussistenza di eccezioni all'abilitazione immediata dei lavori: cfr. art. 11, commi 2/3/4.*

## ARTICOLO 24 MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI OPERE EDILIZIE

### IN EVIDENZA

- ▶ urbanisticamente rilevanti (soggette a SCIA)
- ▶ tutti gli altri interventi in edilizia libera
- ▶ sono comprese le opere di mera finitura e gli adeguamenti impiantistici o igienico-sanitari
- ▶ criteri di onerosità, come art. 26

### LA RATIO

*Per favorire processi di rigenerazione urbana, le leggi regionali possono liberalizzare gli interventi di cui al comma 1.*

## ARTICOLO 26 ONEROSITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO. CRITERI GENERALI

### IN EVIDENZA

- ▶ correlazione onerosità / incrementi carico urbanistico
- ▶ incremento della superficie o del volume edificabile, in base a parametri di edificabilità
  - mutamento della destinazione d'uso
  - incremento della superficie di vendita/somministrazione pubblici esercizi

### LA RATIO

*L'onerosità è correlata agli incrementi del carico urbanistico derivanti dalle trasformazioni incidenti sugli assetti territoriali o urbanistici, indipendentemente dalla tipologia di titolo abilitativo e in assenza di opere edilizie.*



## ARTICOLO 30

### AGEVOLAZIONI PER GLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE E PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO E RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

#### IN EVIDENZA

- riduzione del contributo di costruzione in misura non inferiore al 20% delle tabelle parametriche regionali
- ulteriori riduzioni dei contributi in capo alle Regioni (costruzioni/straordinari)

#### LA RATIO

*Agevolazioni per interventi di rigenerazione, decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo; ristrutturazione, recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.*

## ARTICOLO 41

### TOTALE O PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO ABILITATIVO

#### IN EVIDENZA

- tipologia di difformità totale
- tipologia di difformità parziale

#### LA RATIO

*Non possono ritenersi totali difformità quelle che incidono su entità delle volumetrie accessorie, volumi tecnici, distribuzione interna delle singole unità abitative.*

## ARTICOLO 42

### TOLLERANZE DI COSTRUZIONE E TUTELA DELL’AFFIDAMENTO

#### IN EVIDENZA

- eccedenza inferiore al 2% delle misure progettuali
- errori materiali di rappresentazione
- ulteriori tolleranze in capo alle Regioni (casistica)
- tolleranze di costruzione realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi
- osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati

#### LA RATIO

*Prendendo spunto dalle misure introdotte dal decreto “Semplificazione”, l’articolo delinea una disciplina più estesa e organica delle disposizioni relative alle tolleranze di costruzione, volta a favorire gli interventi di riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (ivi compresi gli efficientamenti energetici ammessi al Superbonus 110%).*



Consiglio Nazionale  
Geometri e Geometri Laureati

# Assemblea dei Presidenti

11 febbraio 2021

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

