



Regione Umbria

Giunta Regionale

Documento elettronico sottoscritto
mediante firma digitale e conservato
nel sistema di protocollo informatico
della Regione Umbria

Oggetto: Legge n. 120 del 11 settembre 2020 “Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale”. Applicazione.

Il decreto-legge 16 luglio 2020 n. 76, convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020 n. 120, ha introdotto con l’art. 10 numerose modifiche che hanno interessato il DPR 380/2001 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), modifiche finalizzate a semplificare le procedure e ridurre gli oneri a carico di cittadini e imprese, incentivare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nonché lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana.

Essendo pervenute varie istanze e richieste tese ad avere chiarimenti applicativi da parte della Regione in merito alla legge suindicata ed alle sue innovazioni in campo edilizio, anche in riferimento alla vigente normativa regionale, si ritiene opportuno con la presente formulare alcune precisazioni e considerazioni di ordine generale, fermo restando le precipue competenze e responsabilità degli Enti locali e sovraordinati.

Sull’applicazione delle suddette norme di semplificazione e sull’immediata efficacia delle stesse rispetto alle disposizioni regionali si è resa necessaria una valutazione giuridica per la quale è stato interessato il competente Servizio regionale “Segreteria di Giunta, Attività legislativa, BUR, Società partecipate, Agenzie e rapporti con Associazioni e Fondazioni”.

Dall’analisi effettuata si riscontra la sostanziale applicazione a livello regionale delle norme di semplificazione introdotte con le integrazioni al DPR 380/2001, più precisamente le stesse prevalgono direttamente sulla disciplina legislativa regionale ed anche sulle previsioni degli strumenti urbanistici comunali con esse incompatibili.

Dai primi chiarimenti interpretativi avvenuti è stato infatti affermato con chiarezza che alcune previsioni legislative regionali e regolamentari comunali si devono considerare superate e sostituite oppure integrate da quanto previsto dalla legge 120/2020, le cui disposizioni, avendo innovato i principi fondamentali della materia, prevalgono sulla normativa antecedente e sono immediatamente operative.

Hanno senza dubbio tale carattere ad esempio le norme della legge 120/2020 che hanno modificato le definizioni degli interventi edilizi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia, etc...

GIUNTA REGIONALE

Assessore alle infrastrutture, ai
trasporti, alle opere pubbliche e
alle politiche della casa.
Protezione civile

Enrico Melasecche Germini

REGIONE UMBRIA
Piazza Partigiani, 1 - 06121 Perugia

Telefono: .075 504 2667/2635
FAX:

Indirizzo email:
enrico.melasecche@regione.
umbria.it

Indirizzo PEC:
regione.giunta@postacert.
umbria.it



Regione Umbria

Giunta Regionale

Come già riportato in precedenti comunicazioni, in base ai primi chiarimenti interpretativi, resi anche attraverso Circolari Ministeriali, sembrerebbe potersi affermare che le disposizioni della L.R. 1/2015 che si ritengono comunque applicabili, qualora compatibili con gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono, a titolo esemplificativo, le seguenti:

- Titolo II, Capo V, Sezione III (premierità per gli interventi in materia di sostenibilità ambientale degli edifici);
- Titolo III, Capo II, art. 65-66 (Ambiti di rivitalizzazione prioritaria - ARP);
- Titolo III, Capo III (Programmi Urbani Complessi);
- Titolo III, Capo IV, (Programmi di riqualificazione urbana);
- Titolo III, Capo V (interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica, architettonica, strutturale ed ambientale degli edifici esistenti).

Interventi di ristrutturazione edilizia in ambito vincolato D. Lgs. 42/2004

Per quanto concerne il richiamo effettuato dall' art. 10 della Legge 120/2020 agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, si ritiene che lo stesso debba intendersi come riferito agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 ed alle aree tutelate per legge dell'art. 142 del citato decreto, come precisato anche nelle circolari ministeriali ove si specifica che è stata tenuta in considerazione precipuamente l'esigenza di assicurare in ogni caso la salvaguardia e il rispetto di valori considerati preminenti dall'ordinamento, segnatamente la tutela dei beni culturali e del paesaggio latamente inteso. Con riguardo pertanto agli interventi di ristrutturazione edilizia da effettuare nelle zone di cui al citato Decreto, come già avuto modo di affermare in precedenti occasioni, si ritiene che debba essere rispettato il principio per cui in tutti i casi di demolizione e ricostruzione si devono mantenere inalterati "sagoma, sedime, prospetti e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria". Contrariamente gli interventi si devono annoverare alla categoria della nuova costruzione.

Interventi di ristrutturazione nei Comune del cratere sisma 2016.

La Circolare interpretativa n. 0002594 del 27 gennaio 2021 del Commissario Straordinario del Governo ai fini della ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici, chiarisce anche con riferimento al decreto di "Semplificazione" 76/2020, che **"agli interventi di ripristino/ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma, anche con totale demolizione e ricostruzione, si applica l'art. 12, secondo comma, del decreto-legge 189/2016, come novellato dal decreto legge n. 76/2020, nonché le disposizioni delle ordinanze 100 e 107 del 2020.**

Per i casi di "ristrutturazione edilizia" con riferimento agli immobili vincolati o a quelli ubicati nei centri storici (mantenimento della sagoma, dei prospetti, etc.), risulta prevalente, per specialità, la previsione di semplificazione riferita specificatamente agli interventi rientranti nell'ambito della ricostruzione di cui al decreto-legge n. 189 del 2016, introdotta dal comma 6 dell'art. 10 del decreto-legge n. 76 del 2020.

Interventi nei Centri Storici

Gli interventi nei centri storici relativi alla prevenzione sismica e quelli connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica sono consentiti nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 64 L.R. 1/2015 e nell'osservanza delle norme della stessa legge e del Regolamento Regionale 2/2015.

In particolare l'art. 64 rinvia all'art 159 L.R. citata che detta norme per gli interventi di prevenzione sismica degli edifici e consente interventi connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica di cui all'articolo 17, comma 3, lettera b) e comma 7 del R.R. 2/2015.

In tema di distanze la disciplina è contenuta nel Titolo I Capo I Sezione V, artt. 23-25 di detto Regolamento.

Interventi di demolizione e ricostruzione con incremento di volumetria

Per quanto riguarda gli interventi di demolizione e ricostruzione con gli incrementi volumetrici consentiti dalla normativa regionale, ad esempio in funzione premiale o incentivante, gli stessi possono essere previsti soltanto se "strumentali a obiettivi di rigenerazione urbana", da intendersi (secondo l'accezione classica, nella perdurante assenza di una definizione normativa a



Regione Umbria

Giunta Regionale

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.

Rimane ferma comunque la possibilità di prevedere interventi di demolizione e ricostruzione con gli incrementi volumetrici, purché giustificati dal rispetto delle normative in materia di adeguamento alla normativa antisismica o per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico (e sempre che, ovviamente, non si tratti di edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 di cui sopra); per gli edifici ricadenti in zona ex "A" (D.M. 1444/68) e in zone assimilate dai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici ovvero nella aree comunque di particolare pregio storico o architettonico, sono fatte salve le diverse previsioni degli strumenti urbanistici (Norme Tecniche di Attuazione dei PRG o PdF, Regolamenti edilizi comunali).

Per quanto concerne la possibilità di specificare le condizioni di dismissione o degrado di un immobile ai fini dell'applicazione delle normative sopra citate, in mancanza di eventuali ulteriori definizioni più puntuali, si ritiene che si possa pervenire ad un'individuazione analogica in base alle disposizioni vigenti, in particolare gli artt. 22, 47, 68, 72, 95 della L.R. 1/2015, che demandano l'individuazione delle aree in condizioni di dismissione o degrado ai Comuni e comunque, più in generale, facendo riferimento a condizioni di abbandono e degrado edilizio, igienico – sanitario, ambientale e sociale.

Sempre in tema di ristrutturazione edilizia con interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene di confermare che la norma statale di cui al comma 1 ter, dell'art. 2-bis, del DPR 380/2001, come sostituito dalla legge 120/2020, inerente i limiti di distanza tra fabbricati, è applicabile secondo le considerazioni precedentemente riportate nelle more di un eventuale adeguamento della disciplina regionale, tenendo presente comunque che la stessa, all'art. 23 comma 2 del RR 2/2015, già prevede il rispetto delle distanze legittimamente preesistenti.

Requisiti igienico sanitari

L'art. 10, comma 2, della legge di semplificazione prevede inoltre una norma di interpretazione autentica per effetto della quale le disposizioni del decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975 (requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione), non si applicano agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto (avvenuta il 2 agosto 1975) e che siano ubicati nelle ex 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. In particolare, la disposizione specifica che ciò vale per i requisiti relativi all'altezza minima e per i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione.

Interventi in ambito rurale

Per lo spazio rurale continua a trovare applicazione quanto previsto in materia dalla L.R. 1/2015.

Opere interne

Per quanto concerne le opere interne, previste all'art. 7 comma 1, lettera g) della L.R. 1/2015 eseguibili in assenza di titolo abilitativo ai sensi dell'art. 118, comma 1 lettera e) della medesima legge, la Corte Costituzionale, con sentenza 23 Gennaio 2018, n. 68, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di quest'ultima lettera e), nella parte in cui annovera tra gli interventi di edilizia libera le "opere interne alle unità immobiliari di cui all'art. 7 comma 1 lettera g)" escludendo la sottoposizione di esse alla CILA.

Quindi le opere interne realizzate a far data dal 12 aprile 2018 (giorno successivo alla pubblicazione della Sent. 68/2018) sono sottoposte al regime edilizio di CILA; precedentemente vigeva la L.R. 18 febbraio 2004 n. 1 che le aveva incluse tra gli interventi di edilizia libera.

Difformità e tolleranze costruttive

Per il regime delle difformità allo stato dell'arte il riferimento imprescindibile ad oggi è la disciplina dettata in merito dagli artt.139 e seguenti (Capo VI – artt. 140 -154) della L.R. 1/2015, nonché quanto disposto in materia di tolleranze costruttive dal



Regione Umbria

Giunta Regionale

D.P.R. 380/2001.

La Giunta Regionale sta esaminando la possibilità di proporre una modifica alla L.r.- 1/2015 tesa a favorire gli interventi di qualificazione edilizia che beneficiano delle agevolazioni fiscali di cui al DL n.34/2020 nonché al recepimento delle norme di semplificazione indicate, sulla base dell'esperienza sviluppata da altre regioni.

Confermando pertanto la disponibilità ad ulteriori chiarimenti e confronti con tutti i soggetti coinvolti, si auspica infine che, pur nelle comprensibili difficoltà interpretative derivanti da una prima applicazione delle norme introdotte, i Comuni diano priorità all'istruttoria delle pratiche relative all'applicazione del "Superbonus 110%" anche in merito alle relative procedure di accesso agli atti e all'attivazione degli sportelli SUAPE, data la scadenza attuale del 30 giugno 2022 e l'importanza che tale normativa assume in relazione alla necessità di venire incontro alle esigenze dei cittadini e delle imprese, rilanciando l'economia regionale del settore delle costruzioni.

Cordiali saluti

Dirigente del Servizio Rischio idrogeologico,
idraulico e sismico, Difesa del suolo
Dirigente ad interim del Servizio Urbanistica,
Riqualificazione urbana e Politiche della casa, tutela del paesaggio
Ing. Sandro Costantini



Direttore "Governo del territorio, ambiente,
protezione civile"
Ing. Stefano Nodessi Proietti

FIRMATO DIGITALMENTE
Enrico Melasecche Germini