

Decreto Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)

Pubblicato nella Gazz. Uff. 20 ottobre 2001, n. 245, S.O.

Preambolo

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;

Visti gli articoli 16 e 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Visto l'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, come modificato dall'articolo 1, comma 6, lettere d) ed e), della legge 24 novembre 2000, n. 340;

Visto il punto 2 dell'allegato n. 3 della legge 8 marzo 1999, n. 50;

Visto l'articolo 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59, allegato 1, n. 105 e n. 112-quinquies;

Visto l'articolo 1 della legge 16 giugno 1998, n. 191;

Vista la legge 24 novembre 2000, n. 340, allegato A, nn. 12, 14, 46, 47, 48, 51 e 52;

Visti gli articoli 14, 16, 19 e 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo recante testo unico delle disposizioni legislative in materia di edilizia;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica recante testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di edilizia;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94;

Visto l'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

Visto il regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni;

Vista la legge 5 novembre 1971, n. 1086, e successive modificazioni;

Vista la legge 2 febbraio 1974, n. 64, e successive modificazioni;

Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13, e successive modificazioni;

Visto l'articolo 24 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, e successive modificazioni;

Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni;

Viste le preliminari deliberazioni del Consiglio dei Ministri, adottate nelle riunioni del 16 febbraio 2001 e del 4 aprile 2001;

Sentita la Conferenza unificata ai sensi dell'art. 9, comma 3, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

Udito il parere del Consiglio di Stato espresso nella sezione consultiva per gli atti normativi

nell'adunanza generale del 29 marzo 2001;

ACQUISITO il parere della competente Commissione della Camera dei deputati e decorso inutilmente il termine per il rilascio del parere da parte della competente commissione del Senato della Repubblica;

VISTA la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 24 maggio 2001;

SU PROPOSTA del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro per la funzione pubblica, di concerto con i Ministri per gli affari regionali, per i lavori pubblici e per i beni e le attività culturali;

E M A N A

il seguente decreto:

Parte I

Attività edilizia

Titolo I

Disposizioni generali

Capo I

Attività edilizia

Art. 1 (L) Ambito di applicazione⁶

In vigore dal 2 febbraio 2016

1. Il presente testo unico contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia.
2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, la normativa di tutela dell'assetto idrogeologico e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. ⁵
3. Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.

⁵Comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lett. a), L. 28 dicembre 2015, n. 221

⁶In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 2 (L) Competenze delle regioni e degli enti locali⁷

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico.
2. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano esercitano la propria potestà legislativa esclusiva, nel rispetto e nei limiti degli statuti di autonomia e delle relative norme di attuazione.
3. Le disposizioni, anche di dettaglio, del presente testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi.
4. I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del d.lgs. 18

agosto 2000, n. 267, disciplinano l'attività edilizia.

5. In nessun caso le norme del presente testo unico possono essere interpretate nel senso della attribuzione allo Stato di funzioni e compiti trasferiti, delegati o comunque conferiti alle regioni e agli enti locali dalle disposizioni vigenti alla data della sua entrata in vigore.

⁷In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 2-bis (L) Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati ^{8 11}

In vigore dal 28 luglio 2024

1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali. ^{9 14}

1-bis. Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.¹⁰

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.¹²

1-quater. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.¹³

⁸Articolo inserito dall'art. 30, comma 1, lett. 0a), D.L. 21 giugno 2013, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98; per l'applicazione di tale disposizione vedi il comma 6 dell'art. 30 del medesimo D.L. n. 69/2013

⁹Il presente comma era stato modificato dall'art. 5, comma 1, lett. a), D.L. 18 aprile 2019, n. 32 successivamente tale modifica non è stata confermata dalla legge di conversione (L. 14 giugno 2019, n. 55).

¹⁰Comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, lett. b), D.L. 18 aprile 2019, n. 32 convertito, con modificazioni, dalla L. 14

giugno 2019, n. 55.

11In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

12Comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, lett. b), D.L. 18 aprile 2019, n. 32 convertito, con modificazioni, dalla L. 14 giugno 2019, n. 55, e, successivamente, così sostituito dall'art. 10, comma 1, lett. a), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

13Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. 0a), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105.

14La Corte costituzionale, con sentenza 21 marzo - 4 maggio 2023, n. 85 (Gazz. Uff. 10 maggio 2023, n. 19 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibili le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 2-bis, comma 1, come introdotto dall'art. 30, comma 1, lettera 0a), del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 sollevate in riferimento agli artt. 3 e 117, commi secondo, lettere m) e s), e terzo, della Costituzione.

Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi (legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)¹⁹

In vigore dal 16 luglio 2022

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", 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 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 di 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; **17**

c) "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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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; **18**

d) "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 altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi 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, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142, 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;¹⁵

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

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; ¹⁶

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) 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;

f) gli "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.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

15 Lettera modificata dall'art. 1, comma 1, lett. a), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301e dall'art. 30, comma 1, lett. a), D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98 per l'applicazione di tale ultima disposizione vedi il comma 6 dell'art. 30 del medesimo D.L. n. 69/2013 Successivamente, la presente lettera è stata così modificata dall'art. 10, comma 1, lett. b), n. 2), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120, dall'art. 28, comma 5-bis, lett. a), D.L. 1 marzo 2022, n. 17 convertito, con modificazioni, dalla L. 27 aprile 2022, n. 34, e dall'art. 14, comma 1-ter, lett. a), D.L. 17 maggio 2022, n. 50 convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2022, n. 91.

16 Lettera modificata dall'art. 41, comma 4, D.L. 21 giugno 2013, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98, dall'art. 10-ter, comma 1, D.L. 28 marzo 2014, n. 47 convertito, con modificazioni, dalla L. 23 maggio 2014, n. 80 e dall'art. 52, comma 2, L. 28 dicembre 2015, n. 221 Peraltro, la Corte costituzionale, con sentenza 9 giugno-24 luglio 2015, n. 189 (Gazz. Uff. 29 luglio 2015, n. 30 – Prima serie speciale), ha dichiarato, tra l'altro, l'illegittimità costituzionale del citato art. 41, comma 4, D.L. n. 69/2013 Successivamente, la presente lettera è stata così modificata dall'art. 10, comma 1, lett. b), n. 2-bis), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

17 Lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lett. a), nn. 1) e 2), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 e, successivamente, dall'art. 10, comma 1, lett. b), n. 1), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

18 Lettera così modificata dall'art. 65-bis, comma 1, D.L. 24 aprile 2017, n. 50 convertito, con modificazioni, dalla L. 21 giugno 2017, n. 96.

19 In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 3-bis Interventi di conservazione [20 21](#)

In vigore dal 12 novembre 2014

1. Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

20 Articolo inserito dall'art. 17, comma 1, lett. b), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

21 In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 4 (L) Regolamenti edilizi comunali (legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 33)[27](#)

In vigore dal 11 giugno 2020

1. Il regolamento che i comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.³⁰

[1-bis. A decorrere dal 1º gennaio 2011, nel regolamento di cui al comma 1, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.^{23 22}]

[1-ter. Entro il 31 dicembre 2017, i comuni adeguano il regolamento di cui al comma 1 prevedendo, con decorrenza dalla medesima data, che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.^{26 28}]

[1-quater. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1-ter del presente articolo, le regioni applicano, in relazione ai titoli abilitativi edilizi difformi da quanto ivi previsto, i poteri inibitori e di annullamento stabiliti nelle rispettive leggi regionali o, in difetto di queste ultime, provvedono ai sensi dell'articolo 39. ^{24 28}]

[1-quinquies. Le disposizioni di cui ai commi 1-ter e 1-quater non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche. ^{24 28}]

1-sexies. Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. ^{25 29}

2. Nel caso in cui il comune intenda istituire la Commissione edilizia, il regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo.

²²Comma abrogato dall'art. 11, comma 5, lett. a), D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 a decorrere dal 29 marzo 2011, ai sensi di quanto disposto dall'art. 47, comma 1, del medesimo D.Lgs. 28/2011

²³Comma inserito dall'art. 1, comma 350, L. 27 dicembre 2006, n. 296 a decorrere dal 1º gennaio 2007, sostituito dall'art. 1, comma 289, L. 24 dicembre 2007, n. 244, a decorrere dal 1º gennaio 2008 e, successivamente così modificato dall'art. 29, comma 1-octies, D.L. 30 dicembre 2008, n. 207 convertito, con modificazioni, dalla L. 27 febbraio 2009, n. 14 e dall'art. 8, comma 4-bis, D.L. 30 dicembre 2009, n. 194 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2010, n. 25

24Comma inserito dall'art. 17-quinquies, comma 1, D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134.

25Comma inserito dall'art. 17-bis, comma 1, D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

26Comma inserito dall'art. 17-quinquies, comma 1, D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134, e, successivamente, così sostituito dall'art. 15, comma 1, D.Lgs. 16 dicembre 2016, n. 257 a decorrere dal 14 gennaio 2017, ai sensi di quanto disposto dall'art. 24, comma 2, del medesimo D.Lgs. n. 257/2016

27In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

28Comma abrogato dall'art. 16, comma 4, D.Lgs. 10 giugno 2020, n. 48 a decorrere dall'11 giugno 2020, ai sensi di quanto disposto dall'art. 18, comma 3, del medesimo D.Lgs. n. 48/2020

29In attuazione di quanto disposto dal presente comma vedi l'Intesa 20 ottobre 2016, n. 125/CU

30Sui regolamenti edilizi comunali previsti dal presente comma vedi, anche, l'art. 16, commi 1, 2 e 3, D.Lgs. 10 giugno 2020, n. 48.

Art. 5 (R) Sportello unico per l'edilizia (decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493; art. 220, regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265)⁴⁵

In vigore dal 11 dicembre 2016

1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo V, Titolo II, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività [37.31](#)

1-bis. (L) Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160. [38](#)

1-ter Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenuti a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente. [34](#)

2. (L) Tale ufficio provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il

certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

b) a fornire informazioni sulle materie di cui alla lettera a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente testo unico, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

d) al rilascio dei permessi di costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;[42](#)

e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del presente testo unico. [39](#)

3. Lo sportello unico per l'edilizia acquisisce ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare: [40](#)

[a) il parere dell'azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;[43](#)]

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;

c) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 62 e 94;

d) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;

e) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;

f) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;

g) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
[41](#)

h) il parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge 16 aprile 1973, n. 171, e successive modificazioni, salvi i casi in cui vi sia stato l'adeguamento al piano comprensoriale previsto dall'articolo 5 della stessa legge, per l'attività edilizia nella laguna veneta nonché nel territorio dei centri storici di Chioggia e di Sottomarina e nelle isole di Pellestrina, Lido e Sant'Erasmo;

i) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;

l) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;

m) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394,

in materia di aree naturali protette. [35](#)

3-bis. Restano ferme le disposizioni in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro di cui all'articolo 67 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.[44](#)

[4. *L'ufficio cura altresì, gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:*

a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62;

b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare;[32](#)

c) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;

d) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;

e) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

f) il parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge 16 aprile 1973, n. 171, e successive modificazioni, salvi i casi in cui vi sia stato l'adeguamento al piano comprensoriale previsto dall'articolo 5 della stessa legge, per l'attività edilizia nella laguna veneta, nonché nel territorio dei centri storici di Chioggia e di Sottomarina e nelle isole di Pellestrina, Lido e Sant'Erasmo;

g) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;

h) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;

i) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette. [36](#)

]

4-bis. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.[33](#)

[31](#) Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

[32](#) Lettera così modificata dall'art. 2127, comma 1, D.Lgs. 15 marzo 2010, n. 66 con la decorrenza prevista dall'art. 2272, comma 1 del medesimo D.Lgs. 66/2010.

[33](#)Comma aggiunto dall'art. 5, comma 2, lett. a), n. 1-bis),D.L. 13 maggio 2011, n. 70 convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106

[34](#)Comma inserito dall'art. 13, comma 2, lett. a), n. 1),D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134.

[35](#)Comma modificato dall'art. 5, comma 2, lett. a), n. 1),D.L. 13 maggio 2011, n. 70 convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106 e, successivamente, così sostituito dall'art. 13, comma 2, lett. a), n. 2),D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134

[36](#)Comma abrogato dall'art. 13, comma 2, lett. a), n. 3),D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134.

[37](#)Nel presente provvedimento, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, l'espressione «denuncia di inizio attività» è stata sostituita da: «segnalazione certificata di inizio attività», ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 2, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

[38](#)Comma inserito dall'art. 13, comma 2, lett. a), n. 1), D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134 e, successivamente, così sostituito dall'art. 54, comma 1, lett. b), n. 1), L. 28 dicembre 2015, n. 221

[39](#)Comma così sostituito dall'art. 54, comma 1, lett. b), n. 2), L. 28 dicembre 2015, n. 221

[40](#)Alinea modificato dall'art. 2, comma 1, lett. a), n. 1), D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127 per l'applicazione di tale disposizione vedi l'art. 7, comma 1 del medesimo D.Lgs. n. 127/2016 Successivamente, il presente alinea è stato così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. a), n. 2), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[41](#)Lettera così modificata dall'art. 2, comma 1, lett. a), n. 2), D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127 per l'applicazione di tale disposizione vedi l'art. 7, comma 1 del medesimo D.Lgs. n. 127/2016

[42](#)Lettera così modificata dall'art. 3, comma 1, lett. a), n. 1), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[43](#)Lettera soppressa dall'art. 3, comma 1, lett. a), n. 3), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[44](#)Comma inserito dall'art. 3, comma 1, lett. a), n. 4), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[45](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Titolo II

Titoli abilitativi

Capo I

Disposizioni generali

Art. 6 (L) Attività edilizia libera (legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 9, lettera c); legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 7, commi 1 e 2; decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, art. 7, comma 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94)[46](#) [63](#)

In vigore dal 30 dicembre 2024

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo: [56](#)

a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a); [55](#)

[*a-bis*) *gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale*

inferiore a 12 Kw;71 57]

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;[58](#)

b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;[67](#)

b-ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;[69](#)

c) 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;

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

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;[65 64 70 75](#)

e-ter) 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 interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;[59](#)

[e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, come definiti alla voce 32 dell'allegato A al regolamento edilizio-tipo, adottato con intesa sancita in sede di Conferenza unificata 20 ottobre 2016, n. 125/CU, ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del presente testo unico, o degli impianti di cui all'articolo 87 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, posti su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici o collocati a terra in adiacenza, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n.

1444;66 71]

e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici⁵⁹;

e-sexies) le vasche di raccolta di acque meteoriche per uso agricolo fino a un volume massimo di 50 metri cubi di acqua per ogni ettaro di terreno coltivato, realizzabili anche mediante un unico bacino ⁶⁸.

1-bis. Fermo restando quanto previsto al capo VI del titolo IV, per la realizzazione degli interventi relativi alla produzione di energia da fonti rinnovabili si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo di attuazione dell'articolo 26, commi 4 e 5, lettera d), della legge 5 agosto 2022, n. 118. Ai soli fini dell'acquisizione del titolo edilizio necessario alla realizzazione delle costruzioni e delle opere edilizie costituenti opere connesse o infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti resta altresì ferma la normativa tecnica di cui al presente decreto.⁷²

[2. *Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:*

a) *gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;* ^{52 73}

b) *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;* ⁷³

c) *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;* ⁷³

d) *i pannelli solari, fotovoltaici, 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;*^{47 73}

e) *le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;* ⁷³

e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa ^{49 60 73}.

]

[3. *L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.* ⁵⁰]

[4. *Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori 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, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.* ^{51 60}]

5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 34-

quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.^{62 74}

6. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1, esclusi gli interventi di cui all'articolo 10, comma 1, soggetti a permesso di costruire e gli interventi di cui all'articolo 23, soggetti a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire;⁶¹

b) disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli ⁵³.

[7 . *La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.* ^{54 60}]

[8. *Al fine di semplificare il rilascio del certificato di prevenzione incendi per le attività di cui ai commi 1 e 2, il certificato stesso, ove previsto, è rilasciato in via ordinaria con l'esame a vista. Per le medesime attività, il termine previsto dal primo periodo del comma 2 dell'articolo 2 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37, è ridotto a trenta giorni.*⁴⁸]

⁴⁶Articolo così sostituito dall'art. 5, comma 1, D.L. 25 marzo 2010, n. 40 convertito, con modificazioni, dalla L. 22 maggio 2010, n. 73; vedi, anche, l'art. 1, comma 2 della suddetta L. 73/2010.

⁴⁷Lettera così modificata dall'art. 7, comma 3, D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 a decorrere dal 29 marzo 2011, ai sensi di quanto disposto dall'art. 47, comma 1, del medesimo D.Lgs. 28/2011

⁴⁸Comma abrogato dall'art. 12, comma 1, lett. f), D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151

⁴⁹Lettera aggiunta dall'art. 13-bis, comma 1, lett. a), D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134, e, successivamente, così modificata dall'art. 17, comma 1, lett. c), n. 1), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

⁵⁰Comma abrogato dall'art. 13-bis, comma 1, lett. b), D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134.

⁵¹Comma sostituito dall'art. 13-bis, comma 1, lett. c), D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134 e modificato dall'art. 30, comma 1, lett. b), D.L. 21 giugno 2013, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98 per l'applicazione di tale ultima disposizione vedi il comma 6 dell'art. 30 del medesimo D.L. n. 69/2013. Successivamente il presente comma è stato così sostituito dall'art. 17, comma 1, lett. c), n. 2), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

⁵²Lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lett. c), n. 1), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

⁵³Lettera così sostituita dall'art. 17, comma 1, lett. c), n. 4), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 che ha sostituito le originarie lettere b) e c) con l'attuale lettera b).

⁵⁴Comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lett. c), n. 5), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

⁵⁵Lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lett. c), n. 01), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 e, successivamente, dall'art. 3, comma 1, lett. b), n. 1), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222.

⁵⁶Alinea così modificato dall'art. 54, comma 1, lett. c), L. 28 dicembre 2015, n. 221

⁵⁷Lettera inserita dall'art. 3, comma 1, lett. b), n. 2), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

⁵⁸Lettera così modificata dall'art. 3, comma 1, lett. b), n. 3), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

⁵⁹Lettera aggiunta dall'art. 3, comma 1, lett. b), n. 3), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

⁶⁰Comma abrogato dall'art. 3, comma 1, lett. b), n. 4), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[61](#)Lettera così modificata dall'art. 3, comma 1, lett. b), n. 5), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[62](#)Comma sostituito dall'art. 17, comma 1, lett. c), n. 3), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 e, successivamente, abrogato dall'art. 3, comma 1, lett. b), n. 4), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222. Infine, il presente comma è stato così sostituito dall'art. 1, comma 172, L. 4 agosto 2017, n. 124

[63](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

[64](#)Per la disapplicazione del limite temporale di cui alla presente lettera vedi l'art. 181, comma 4, D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, l'art. 9-ter, comma 5, D.L. 28 ottobre 2020, n. 137 convertito, con modificazioni, dalla L. 18 dicembre 2020, n. 176 e, successivamente, l'art. 22-quater, comma 2, D.L. 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla L. 20 maggio 2022, n. 51

[65](#)Lettera aggiunta dall'art. 3, comma 1, lett. b), n. 3), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222~~2~~, successivamente, così sostituita dall'art. 10, comma 1, lett. c), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

[66](#)Lettera aggiunta dall'art. 3, comma 1, lett. b), n. 3), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222~~e~~, successivamente, così modificata dall'art. 31, comma 2-ter, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108.

[67](#)Lettera inserita dall'art. 33-quater, comma 1, D.L. 9 agosto 2022, n. 115 convertito, con modificazioni, dalla L. 21 settembre 2022, n. 142, e, successivamente, così modificata dall'art. 1, comma 1, lett. a), n. 1), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

[68](#)Lettera aggiunta dall'art. 6, comma 1, D.L. 14 aprile 2023, n. 39 convertito, con modificazioni, dalla L. 13 giugno 2023, n. 68.

[69](#)Lettera inserita dall'art. 1, comma 1, lett. a), n. 2), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105.

[70](#)In deroga a quanto disposto dalla presente lettera vedi l'art. 2, comma 1, D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

[71](#)Lettera abrogata dall'art. 15, comma 1, e dall'allegato D, lett. b), D.Lgs. 25 novembre 2024, n. 190 a decorrere dal 30 dicembre 2024, ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 1, del medesimo D.Lgs. n. 190/2024 per l'applicabilità di tale disposizione vedi l'art. 15, comma 2, del citato D.Lgs. n. 190/2024

[72](#)Comma inserito dall'art. 14, comma 10, lett. a), D.Lgs. 25 novembre 2024, n. 190 a decorrere dal 30 dicembre 2024, ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 1, del medesimo D.Lgs. n. 190/2024

[73](#)Vedi, anche, l'Accordo 18 dicembre 2014, n. 157/CU

[74](#)Vedi, anche, l'art. 1, comma 173, L. 4 agosto 2017, n. 124

[75](#)Vedi, anche, l'art. 8-bis, D.L. 17 ottobre 2016, n. 189 convertito, con modificazioni, dalla L. 15 dicembre 2016, n. 229 aggiunto dall'art. 2-bis, comma 6, D.L. 16 ottobre 2017, n. 148 convertito, con modificazioni, dalla L. 4 dicembre 2017, n. 172.

Art. 6-bis Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata^{76 77}

In vigore dal 11 dicembre 2016

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio,

di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori 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, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

- a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;
- b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

⁷⁶Articolo inserito dall'art. 3, comma 1, lett. c), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

⁷⁷In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 7 (L) Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 31, comma 3; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, art. 34; decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, art. 81; decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383; decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, comma 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493)^{78 79}

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

⁷⁸In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con

modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

[79](#)In deroga a quanto disposto dal presente articolo vedi l'art. 5, comma 5-ter, L. 28 gennaio 1994, n. 84 come modificato dall'art. 48, comma 1, lett. e), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120.

Art. 8 (L) Attività edilizia dei privati su aree demaniali (legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 31, comma 3)[80](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del presente testo unico.

[80](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 9 (L) Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica (legge n. 10 del 1977, art. 4, ultimo comma; legge n. 457 del 1978, art. 27, ultimo comma)[81](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;

b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà [82](#).

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.

[81](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

[82](#)La Corte costituzionale, con sentenza 7 marzo - 13 aprile 2017, n. 84 (Gazz. Uff. 19 aprile 2017, n. 16, 1ª Serie speciale), ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 9, comma 1, lettera b), D.Lgs. 6 giugno 2001, n. 378 (Testo B), trasfuso nell'art. 9, comma 1, lettera b), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo A), sollevate, in riferimento agli artt. 3, 41, primo comma, 42, secondo e terzo comma, 76 e 117, terzo comma, della Costituzione

Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili [85](#) [83](#) [84](#) [88](#)

In vigore dal 28 luglio 2024

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. 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, o 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, e dal titolo abilitativo 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. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.⁸⁶

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.⁸⁷

⁸³Articolo inserito dall'art. 13, comma 2, lett. b), D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134.

⁸⁴In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

⁸⁵Rubrica così sostituita dall'art. 10, comma 1, lett. d), n. 2), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

⁸⁶Comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lett. d), n. 1), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120, e, successivamente, così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. b), nn. 1), 2) e 3), D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

⁸⁷Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. b-bis), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105.

⁸⁸Vedi, anche, l'art. 119, comma 13-ter, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, aggiunto dall'art. 51, comma 3-quinquies, D.L. 14 agosto 2020, n. 104 convertito, con modificazioni, dalla L. 13 ottobre 2020, n. 126.

Capo II

Permesso di costruire

Sezione I

Nozione e caratteristiche

Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire (legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4)⁹¹

In vigore dal 28 aprile 2024

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

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, e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria ⁸⁹.

2. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23-ter, comma 1-quinquies, le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività. ^{90 92}

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

⁸⁹ Lettera modificata dall'art. 1, comma 1, lett. b), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301 e dall'art. 30, comma 1, lett. c), D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98 per l'applicazione di tale ultima disposizione vedi il comma 6 dell'art. 30 del medesimo D.L. n. 69/2013 Successivamente, la presente lettera è stata modificata dall'art. 17, comma 1, lett. d), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, e sostituita dall'art. 10, comma 1, lett. e), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 Infine, la presente lettera è stata così modificata dall'art. 28, comma 5-bis, lett. b), D.L. 1 marzo 2022, n. 17, convertito, con modificazioni, dalla L. 27 aprile 2022, n. 34 e dall'art. 14, comma 1-ter, lett. b), D.L. 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2022, n. 91

⁹⁰ Nel presente provvedimento, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, l'espressione «denuncia di inizio attività» è stata sostituita da: «segnalazione certificata di inizio attività», ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 2, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

⁹¹ In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

⁹² Comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. b-ter), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

Art. 11 (L) Caratteristiche del permesso di costruire (legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, commi 1, 2 e 6; legge 23 dicembre 1994, n. 724, art.

39, comma 2, come sostituito dall'art. 2, comma 37, della legge 23 dicembre 1996, n. 662)⁹³

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

⁹³In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 12 (L) Presupposti per il rilascio del permesso di costruire (art. 4, comma 1, legge n. 10 del 1977; art. 31, comma 4, legge n. 1150 del 1942; articolo unico legge 3 novembre 1952, n. 1902)⁹⁴

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

⁹⁴In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 13 (L) Competenza al rilascio del permesso di costruire (legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, comma 1; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quater)⁹⁶

In vigore dal 12 agosto 2012

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici. ⁹⁵

2. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

[95](#)Comma così modificato dall'art. 13, comma 2, lett. c), D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134.

[96](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 14 (L) Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quater, introdotto dall'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto legislativo n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lettera b); legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3)⁹⁹

In vigore dal 15 settembre 2020

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.⁹⁷

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. ⁹⁸

[97](#)Comma inserito dall'art. 17, comma 1, lett. e), n. 1), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 e, successivamente, così sostituito dall'art. 10, comma 1, lett. f), n. 1), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

[98](#)Comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lett. e), n. 2), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 e, successivamente, dall'art. 10, comma 1, lett. f), n. 2), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

[99](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 15 (R) Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire (legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, commi 3, 4 e 5; legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 31, comma 11) ^{100 104 105}

In vigore dal 16 luglio 2022

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2. Salvo quanto previsto dal quarto periodo, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Per gli interventi realizzati in forza di un titolo abilitativo rilasciato ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, il termine per l'inizio dei lavori è fissato in tre anni dal rilascio del titolo. [101](#)

2-bis. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate. [102](#)

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività [103](#) ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

[100](#)Per la proroga dei termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui al presente articolo, vedi l'art. 30, comma 3, D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98; l'art. 10, comma 4, D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120; l'art. 40, comma 5-quater, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108 come modificato dall'art. 18, comma 4, D.L. 24 febbraio 2023, n. 13, convertito, con modificazioni, dalla L. 21 aprile 2023, n. 41 e, successivamente, l'art. 10-septies, comma 1, lett. a), D.L. 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla L. 20 maggio 2022, n. 51

[101](#)Comma sostituito dall'art. 17, comma 1, lett. f), n. 1), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 e, successivamente, così modificato dall'art. 7-bis, comma 1, D.L. 17 maggio 2022, n. 50 convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2022, n. 91

[102](#)Comma inserito dall'art. 17, comma 1, lett. f), n. 2), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

[103](#)Nel presente provvedimento, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, l'espressione «denuncia di inizio attività» è stata sostituita da: «segnalazione certificata di inizio attività», ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 2, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

[104](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27; l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

[105](#)Sulla validità dei termini di inizio e ultimazione lavori di cui al presente articolo vedi l'art. 103, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27

Sezione II

Contributo di costruzione

Art. 16 (L) Contributo per il rilascio del permesso di costruire

In vigore dal 17 luglio 2020

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al

costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo. [109](#)

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scapito totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. [106](#)

2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. [108](#)

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;

d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione; [111](#)

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche [116](#).

4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali. [114](#)

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis. [112](#)

6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di

sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato. **117**

7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.**107**

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni. **113**

106 Comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. c), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301

107 Comma inserito dall'art. 40, comma 9, L. 1° agosto 2002, n. 166

108 Comma inserito dall'art. 45, comma 1, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214. Il presente comma era già stato inserito dall'art. 5, comma 2, lett. a), n. 2), D.L. 13 maggio 2011, n. 70 e, successivamente, modificato dall'art. 17, comma 1, lett. g), n. 2), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 tali modifiche non sono state confermate dalle rispettive leggi di conversione (L. 12 luglio 2011, n. 106 e L. 11 novembre 2014, n. 164).

109 Il presente comma era stato modificato dall'art. 17, comma 1, lett. g), n. 1), D.L. 12 settembre 2014, n. 133; successivamente tale modifica non è stata confermata dalla legge di conversione (L. 11 novembre 2014, n. 164).

110 Sull'applicabilità delle disposizioni del presente articolo vedi l'art. 1, comma 126, L. 27 dicembre 2013, n. 147

111 Lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lett. g), n. 3), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

112 Comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lett. g), n. 4), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

113 Comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lett. g), n. 5), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

114 Comma inserito dall'art. 17, comma 1, lett. g), n. 3-bis), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

115 In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27; l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

116 Lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lett. g), n. 3), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 e, successivamente, così modificata dall'art. 10, comma 1, lett. g), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

117 Vedi, anche, l'art. 2, comma 5, D.L. 25 giugno 2008, n. 112

118 Vedi, anche, il comma 43 dell'art. 1, L. 30 dicembre 2004, n. 311 e il comma 593 dell'art. 1, L. 23 dicembre 2005, n. 266.

Art. 17 (L) Riduzione o esonero dal contributo di costruzione (legge 28 gennaio 1977, n. 10, articoli 7, comma 1; 9; decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, articoli 7 e 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94; legge 24 marzo 1989, n. 122, art. 11; legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, comma 1; legge n. 662 del 1996, art. 2, comma 60)¹²²

In vigore dal 15 settembre 2020

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale. ¹²¹

4. Per gli interventi da realizzarsi su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile. ¹¹⁹

4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino

alla completa esenzione dallo stesso.¹²⁰

¹¹⁹Comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lett. h), n. 1), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

¹²⁰Comma aggiunto dall'art. 17, comma 1, lett. h), n. 2), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 e, successivamente, così sostituito dall'art. 10, comma 1, lett. h), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

¹²¹Lettera così modificata dall'art. 54, comma 1, lett. d), L. 28 dicembre 2015, n. 221

¹²²In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 18 (L) Convenzione-tipo (legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 8; legge 17 febbraio 1992, n. 179, art. 23, comma 6)¹²³

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16.

3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

¹²³In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 19 (L) Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza (legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 10)¹²⁴

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali

dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

[124](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Sezione III

Procedimento

Art. 20 (R) Procedimento per il rilascio del permesso di costruire (decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 1, 2, 3 e 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493)[125](#)

[139](#) [140](#)

In vigore dal 17 luglio 2020

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una 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 aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica. [126](#)

1-bis. Con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici.[137](#)

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Qualora sia necessario acquisire ulteriori atti di assenso, comunque denominati, resi da amministrazioni diverse, si procede ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241. [127](#)

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

[5-bis. Se entro il termine di cui al comma 3 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. 128 135 138]

6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al medesimo comma, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio. 129

7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento. 134

8. (L) Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241. 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. 131

[9. (L) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli di assetto idrogeologico ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione

del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni. [132](#) [136](#)]

[10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui al comma 5-bis. In caso di esito non favorevole, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto. [130](#) [133](#)]

11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

12. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

13. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

[125](#)Articolo modificato dall'art. 1, comma 1, lett. d), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301e, successivamente, così sostituito dall'art. 5, comma 2, lett. a), n. 3),D.L. 13 maggio 2011, n. 70 convertito, con modificazioni, dallaL. 12 luglio 2011, n. 106

[126](#)Comma così modificato dall'art. 13, comma 2, lett. d), n. 1),D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134e, successivamente, dall'art. 3, comma 1, lett. d), n. 1), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[127](#)Comma così modificato dall'art. 13, comma 2, lett. d), n. 2),D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134 e, successivamente, dall'art. 2, comma 1, lett. b), n. 1), D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127per l'applicazione di tale ultima disposizione vedi l'art. 7, comma 1 del medesimo D.Lgs. n. 127/2016

[128](#)Comma inserito dall'art. 13, comma 2, lett. d), n. 3),D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dallaL. 7 agosto 2012, n. 134.

[129](#)Comma sostituito dall'art. 13, comma 2, lett. d), n. 4),D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dallaL. 7 agosto 2012, n. 134, e, successivamente, così modificato dall'art. 2, comma 1, lett. b), n. 3), D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127 per l'applicazione di tale ultima disposizione vedi l'art. 7, comma 1 del medesimo D.Lgs. n. 127/2016

[130](#)Comma così sostituito dall'art. 13, comma 2, lett. d), n. 5),D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134

[131](#)Comma sostituito dall'art. 30, comma 1, lett. d), n. 1),D.L. 21 giugno 2013, n. 69 convertito, con modificazioni, dallaL. 9 agosto 2013, n. 98; per l'applicazione di tale disposizione vedi il comma 6 dell'art. 30 del medesimo D.L. n. 69/2013 Successivamente, il presente comma è stato sostituito dall'art. 54, comma 1, lett. e), L. 28 dicembre 2015, n. 221e modificato dall'art. 2, comma 1, lett. b), n. 4), D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127per l'applicazione di tale ultima disposizione vedi l'art. 7, comma 1 del medesimo D.Lgs. n. 127/2016 Infine, il presente comma è stato così modificato dall'art. 10, comma 1, lett. i), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dallaL. 11 settembre 2020, n. 120

[132](#)Comma sostituito dall'art. 30, comma 1, lett. d), n. 2),D.L. 21 giugno 2013, n. 69 convertito, con modificazioni, dallaL. 9 agosto 2013, n. 98; per l'applicazione di tale disposizione vedi il comma 6 dell'art. 30 del medesimo D.L. n. 69/2013 Successivamente, il presente comma è stato così sostituito dall'art. 54, comma 1, lett. e), L. 28 dicembre 2015, n. 221

[133](#)Comma abrogato dall'art. 30, comma 1, lett. d), n. 3),D.L. 21 giugno 2013, n. 69 convertito, con modificazioni, dallaL. 9 agosto 2013, n. 98; per l'applicazione di tale disposizione vedi il comma 6 dell'art. 30 del medesimo D.L. n. 69/2013

[134](#)Comma così sostituito dall'art. 17, comma 1, lett. i), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 per l'applicazione di tale disposizione vedi il comma 2-ter dell'art. 17 del medesimo

D.L. n. 133/2014.

135Comma abrogato dall'art. 2, comma 1, lett. b), n. 2), D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127 per l'applicazione di tale disposizione vedi l'art. 7, comma 1 del medesimo D.Lgs. n. 127/2016

136Comma abrogato dall'art. 2, comma 1, lett. b), n. 5), D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127 per l'applicazione di tale disposizione vedi l'art. 7, comma 1 del medesimo D.Lgs. n. 127/2016

137Comma inserito dall'art. 3, comma 1, lett. d), n.2), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

138Vedi, anche, l'art. 7-bis, comma 3, lett. b), D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 come modificato dall'art. 30, comma 1, D.L. 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 agosto 2014, n. 116

139In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

140Vedi, anche, l'Accordo 12 giugno 2014, n. 67/CU

Art. 21 (R) Intervento sostitutivo regionale (decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 5 e 6, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493) [141](#) [142](#)

In vigore dal 14 maggio 2001

1. Le regioni, con proprie leggi, determinano forme e modalità per l'eventuale esercizio del potere sostitutivo nei confronti dell'ufficio dell'amministrazione comunale competente per il rilascio del permesso di costruire.

141Articolo così sostituito dall'art. 5, comma 2, lett. a), n. 4), D.L. 13 maggio 2011, n. 70 convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106

142In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Capo III

Segnalazione certificata di inizio di attività [143](#)

Art. 22 (L) Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività (decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 7, 8, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come modificato dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, nel testo risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 10 del decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669; decreto-legge 25 marzo 1997, n. 67, art. 11, convertito, con modifiche, dalla legge 23 maggio 1997, n. 135; decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, in part. articoli 34 ss, e **149) [144](#) [152](#) [154](#)**

In vigore dal 17 luglio 2020

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;**153**

b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c),

qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c. [146](#)

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. [145](#)

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. [147](#)

[3. *In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:*

a) *gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);*

b) *gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;*

c) *gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche. [150](#)*

]

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.

[5. *Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione. [150](#)*]

6. La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490. [148](#)

7. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la

realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.¹⁵¹

¹⁴³Rubrica così sostituita dall'art. 3, comma 1, lett. e), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222 L'originaria rubrica «Denuncia di inizio attività» era stata sostituita dall'art. 17, comma 1, lett. l), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 in «Segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività».

¹⁴⁴ Articolo così sostituito dall'art. 1, comma 1, lett. e), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301

¹⁴⁵ Comma modificato dall'art. 30, comma 1, lett. e), D.L. 21 giugno 2013, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98; per l'applicazione di tale disposizione vedi il comma 6 dell'art. 30 del medesimo D.L. n. 69/2013. Successivamente, il presente comma è stato modificato dall'art. 17, comma 1, lett. m), n. 1), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164. Infine, il presente comma è stato così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. f), n. 3), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

¹⁴⁶ Comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lett. m), n. 1), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164. Successivamente, il presente comma è stato così sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. f), n. 2), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222.

¹⁴⁷ Comma inserito dall'art. 17, comma 1, lett. m), n. 2), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

¹⁴⁸ Comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lett. f), L. 28 dicembre 2015, n. 221e, successivamente, dall'art. 3, comma 1, lett. f), n. 5), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222.

¹⁴⁹ Rubrica così sostituita dall'art. 3, comma 1, lett. f), n. 1), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

¹⁵⁰ Comma abrogato dall'art. 3, comma 1, lett. f), n. 4), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

¹⁵¹ Comma così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. f), n. 6), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

¹⁵² In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

¹⁵³ Lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lett. l), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120.

¹⁵⁴ Vedi, anche, l'art. 1-quater, comma 1, D.L. 8 luglio 2010, n. 105 convertito, con modificazioni, dalla L. 13 agosto 2010, n. 129.

Art. 23 (L commi 3 e 4 - R commi 1, 2, 5, 6 e 7) Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire (legge 24 dicembre 1993, n. 537, art. 2, comma 10, che sostituisce l'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241; decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 8-bis, 9, 10, 11, 14, e 15, come modificato dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, nel testo risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 10 del decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669) ^{161 155 164 165}

In vigore dal 11 dicembre 2016

0 1 . In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano

attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

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

Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.[162](#)

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da 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, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.[163](#)

1-bis. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. [160](#)

1-ter. La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione. [157](#)

2. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori. [163](#)

3. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.[158](#)

4. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia

allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti. [159](#)

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.[163](#)

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5. [156](#)

[155](#) Articolo così sostituito dall'art. 1, comma 1, lett. f), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301

[156](#) Comma così modificato dall'art. 1, comma 558, L. 30 dicembre 2004, n. 311, a decorrere dal 1° gennaio 2005 e, successivamente, dall'art. 3, comma 1, lett. g), n. 3), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[157](#)Comma inserito dall'articolo 13, comma 2, lett. e), n. 1),D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134e, successivamente, così modificato dall'art. 2, comma 1, e dall'allegato 1 al D.Lgs. 22 gennaio 2016, n. 10, a decorrere dal 29 gennaio 2016, ai sensi di quanto disposto dall'art. 3, comma 1 del medesimo D.Lgs. n. 10/2016.

[158](#)Comma così modificato dall'articolo 13, comma 2, lett. e), n. 2),D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134

[159](#)Comma così modificato dall'articolo 13, comma 2, lett. e), n. 3),D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134e, successivamente, dall'art. 3, comma 1, lett. g), n. 3), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222.

[160](#)Comma inserito dall'art. 13, comma 2, lett. e), n. 1), D.L. 22 giugno 2012, n. 83convertito, con modificazioni, dallaL. 7 agosto 2012, n. 134 e, successivamente, così modificato dall'art. 54, comma 1, lett. g), L. 28 dicembre 2015, n. 221

[161](#)Rubrica così sostituita dall'art. 3, comma 1, lett. g), n. 1), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[162](#)Comma inserito dall'art. 3, comma 1, lett. g), n. 2), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[163](#)Comma così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. g), n. 3), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[164](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

[165](#)Vedi, anche, l'art. 2, comma 13, D.L. 25 giugno 2008, n. 112e il comma 1 dell'art. 1-quater, D.L. 8 luglio 2010, n. 105, convertito, con modificazioni, dalla L. 13 agosto 2010, n. 129

Art. 23-bis Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori [166](#) [168](#)

In vigore dal 11 dicembre 2016

1. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20, comma 3, si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.

2. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 6-bis, qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.¹⁶⁷

4. All'interno delle zone omogenee A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, decorso tale termine e in mancanza di intervento sostitutivo della regione ai sensi della normativa vigente, la deliberazione di cui al primo periodo è adottata da un Commissario nominato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti di cui al primo periodo, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione. Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma.

¹⁶⁶Articolo inserito dall'art. 30, comma 1, lett. f), D.L. 21 giugno 2013, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98; per l'applicazione di tale disposizione vedi il comma 6 dell'art. 30 del medesimo D.L. n. 69/2013

¹⁶⁷Comma così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. h), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

¹⁶⁸In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27; l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 23-ter Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante ¹⁶⁹ ¹⁷⁰

In vigore dal 28 luglio 2024

1. Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6. 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: ¹⁷⁴

- a) residenziale;

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

1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.¹⁷²

1-ter. Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.¹⁷²

1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.¹⁷²

1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:

- a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- b) nei restanti casi, il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a).¹⁷²

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.¹⁷¹

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies.¹⁷³

¹⁶⁹Articolo inserito dall'art. 17, comma 1, lett. n), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

¹⁷⁰In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con

modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

171Comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, lett. m), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120.

172Comma inserito dall'art. 1, comma 1, lett. c), n. 1), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105.

173Comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. c), nn. 2.1) e 2.2), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

174Alinea così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. c), n. 01), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

Art. 23-quater Usi temporanei^{175 176}

In vigore dal 15 settembre 2020

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.

2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.

3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:

- a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
- b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
- c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
- d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

4. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

5. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

6. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.

7. Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.

8. Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale.

175Articolo inserito dall'art. 10, comma 1, lett. m-bis), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120.

176In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Titolo III

Agibilità degli edifici

Capo I

Certificato di agibilità

Art. 24 (L) Agibilità (regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1) [177](#) [178](#)

In vigore dal 28 luglio 2024

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata. [180](#)
2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.
4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
 - a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
 - b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
 - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
 - d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
 - e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;
 - e-bis) attestazione di 'edificio predisposto alla banda ultra larga', rilasciata da un tecnico abilitato

per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 [181](#).

5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

- a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.[182](#)

5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.[182](#)

5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.[182](#)

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

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.[179](#)

[177](#)Articolo corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264 e modificato dall'art. 30, comma 1, lett. g), D.L. 21 giugno 2013, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98 per l'applicazione di tale disposizione vedi il comma 6 dell'art. 30 del medesimo D.L. n. 69/2013 Il suddetto art. 30, comma 1, lett. g), D.L. 21 giugno 2013, n. 69 aveva previsto l'aggiunta nel presente articolo del comma 4-ter; tale modifica non è stata confermata dalla legge di conversione (L. 9 agosto 2013, n. 98). Successivamente, il presente articolo è stato modificato dall'art. 17, comma 1, lett. o), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164. Infine, il presente articolo è stato così sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. i), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222.

[178](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con

modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

[179](#)Comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lett. n), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120.

[180](#)Comma così modificato dall'art. 4, comma 1, lett. a), D.Lgs. 8 novembre 2021, n. 207

[181](#)Lettera aggiunta dall'art. 4, comma 1, lett. b), D.Lgs. 8 novembre 2021, n. 207

[182](#)Comma inserito dall'art. 1, comma 1, lett. c-bis), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105.

Art. 25 (R) Procedimento di rilascio del certificato di agibilità (decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425; legge 5 novembre 1971, n. 1086, articoli 7 e 8)[186](#) [187](#)

Abrogato dal 11 dicembre 2016

[1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;

b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;

c) la documentazione indicata al comma 1;

d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.[183](#)

5 . Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere

dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

5-bis. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d), del presente articolo e all'articolo 5, comma 3, lettera a), presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente. [184](#)

5-ter. Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli. [185](#)]

[183](#) Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

[184](#) Comma aggiunto dall'art. 30, comma 1, lett. h), D.L. 21 giugno 2013, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98; per l'applicazione di tale disposizione vedi il comma 6 dell'art. 30 del medesimo D.L. n. 69/2013.

[185](#) Comma aggiunto dall'art. 30, comma 1, lett. h), D.L. 21 giugno 2013, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98; per l'applicazione di tale disposizione vedi il comma 6 dell'art. 30 del medesimo D.L. n. 69/2013. Successivamente il presente comma è stato così modificato dall'art. 17, comma 1, lett. p), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

[186](#) Articolo abrogato dall'art. 3, comma 1, lett. j), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[187](#) In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 26 (L) Dichiarazione di inagibilità (regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, art. 222)[189](#)

In vigore dal 11 dicembre 2016

1. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.[188](#)

[188](#) Comma così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. k), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[189](#) In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Titolo IV

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni

Capo I

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità

Art. 27 (L) Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia (legge 28 febbraio

1985, n. 47, art. 4; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)¹⁹²**In vigore dal 1 gennaio 2008**

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del titolo II del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662. [190](#)
3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.[191](#)
4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

[190](#) Comma così modificato dall'art. 32, commi 44, 45, e 46 D.L. 30 settembre 2003, n. 269 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2003, n. 326

[191](#)Comma così modificato dall'art. 2, comma 341, L. 24 dicembre 2007, n. 244, a decorrere dal 1° gennaio 2008.

[192](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 28 (L) Vigilanza su opere di amministrazioni statali (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 5; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,

articoli 107 e 109)¹⁹⁴

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 27, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal richiamato articolo 27.¹⁹³

¹⁹³ Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

¹⁹⁴ In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 28-bis Permesso di costruire convenzionato ¹⁹⁵ ¹⁹⁶

In vigore dal 12 novembre 2014

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

¹⁹⁵ Articolo inserito dall'art. 17, comma 1, lett. q), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

¹⁹⁶ In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 29 (L) Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività ¹⁹⁷ (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 6; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 5-bis, convertito, con modificazioni, in legge

21 giugno 1985, n. 298; decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, comma 12, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109) ¹⁹⁸

In vigore dal 13 settembre 2014

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività ¹⁹⁷, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

¹⁹⁷Nel presente provvedimento, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, l'espressione «denuncia di inizio attività» è stata sostituita da: «segnalazione certificata di inizio attività», ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 2, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

¹⁹⁸In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Capo II

Sanzioni¹⁹⁹

Art. 30 (L) Lottizzazione abusiva (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 18; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, articoli 1, comma 3-bis, e 7-bis; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109) ^{203 205}

In vigore dal 13 gennaio 2024

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

4-bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.[201](#)

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

5-bis. A decorrere dalla data stabilita con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, d'intesa con l'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani, gli adempimenti di cui al comma 5 vengono effettuati con modalità telematiche dall'Agenzia delle entrate mediante deposito, su un'area dedicata del Portale dei Comuni, dei tipi di frazionamento ad essa presentati per via telematica dai professionisti incaricati, preliminarmente alla loro approvazione. In sede di prima applicazione, l'Agenzia delle entrate comunica l'avvenuto deposito a ciascun comune competente, mediante posta elettronica certificata la cui ricevuta di avvenuta consegna sostituisce l'attestazione di cui al comma 5. Ulteriori o alternative modalità telematiche possono essere stabilite con successivo provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate d'intesa con l'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani.[204](#) [206](#)

[6. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al dirigente o responsabile del competente ufficio del comune ove è sito l'immobile.[202](#) [200](#)]

7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

[199](#)Vedi, anche, il comma 43 dell'art. 1, L. 30 dicembre 2004, n. 311.

[200](#)Comma abrogato dall'art. 1, comma 1, D.P.R. 9 novembre 2005, n. 304

[201](#)Comma aggiunto dall'art. 12, comma 4, L. 28 novembre 2005, n. 246

[202](#)Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

[203](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

[204](#)Comma inserito dall'art. 25, comma 1, D.Lgs. 8 gennaio 2024, n. 1 a decorrere dal 13 gennaio 2024, ai sensi di quanto disposto dall'art. 27, comma 1, del medesimo D.Lgs. n. 1/2024

[205](#)Sull'applicabilità delle disposizioni di cui al presente articolo, vedi l'art. 12, comma 6, L. 28 novembre 2005, n. 246

[206](#)In attuazione di quanto disposto dal presente comma vedi il Provvedimento 30 dicembre 2024.

Art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)²¹⁰

In vigore dal 28 luglio 2024

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.^{211 212 213}

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente. [208](#)

4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico. [208](#)

4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione. [208](#)

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive. [209](#)

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i

provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01.²⁰⁷

²⁰⁷ Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. g), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301e, successivamente, così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. l), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

²⁰⁸ Comma inserito dall'art. 17, comma 1, lett. q-bis), D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

²⁰⁹ Comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lett. h), L. 28 dicembre 2015, n. 221e, successivamente, dall'art. 1, comma 1, lett. d), nn. 1) e 2), D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

²¹⁰ In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

²¹¹ Comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. c-ter), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

²¹² La Corte costituzionale, con sentenza 6 giugno-3 ottobre 2024, n. 160 (Gazz. Uff. 9 ottobre 2024, n. 41 – Prima serie speciale), ha dichiarato, tra l'altro: a) l'illegittimità costituzionale dell'art. 7, terzo comma, L. 28 febbraio 1985, n. 47 nella parte in cui non fa salvo il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore, non responsabile dell'abuso edilizio, in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire; b) in via consequenziale, ai sensi dell'art. 27, L. 11 marzo 1953, n. 87, l'illegittimità costituzionale del primo e secondo periodo del presente comma, nella parte in cui non fa salvo il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore, non responsabile dell'abuso edilizio, in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire.

²¹³ La Corte costituzionale, con sentenza 6 giugno - 3 ottobre 2024, n. 160 (Gazz. Uff. 9 ottobre 2024, n. 41 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibili le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 31, comma 3 sollevate in riferimento agli artt. 3, 24, 42 e 117, primo comma, della Costituzione, quest'ultimo in relazione all'art. 1 del Protocollo addizionale alla Convenzione europea dei diritti dell'uomo.

Art. 32 (L) Determinazione delle variazioni essenziali (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 8)²¹⁵

In vigore dal 28 luglio 2024

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. [214](#)

[214](#)Comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lett. i), L. 28 dicembre 2015, n. 221e, successivamente, dall'art. 1, comma 1, lett. d-bis), D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

[215](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 33 (L) Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 9; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)[219](#)

In vigore dal 11 dicembre 2016

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5164 euro.[216](#)

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applica la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.

6. E' comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività [218](#) o in totale difformità dalla stessa.[217](#)

[216](#) Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

[217](#) Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. h), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301e, successivamente, così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. m), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[218](#) Nel presente provvedimento, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, l'espressione «denuncia di inizio attività» è stata sostituita da: «segnalazione certificata di inizio attività», ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 2, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

[219](#) In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)[224](#)

In vigore dal 30 maggio 2024

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.[226](#)

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività [222](#). [220](#)

[2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.[221](#) [223](#) [225](#)]

[220](#) Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. i), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301e, successivamente, così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. n), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[221](#) Comma aggiunto dall'art. 5, comma 2, lett. a), n. 5), D.L. 13 maggio 2011, n. 70 convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106.

[222](#) Nel presente provvedimento, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, l'espressione «denuncia di inizio attività» è stata sostituita da: «segnalazione certificata di inizio attività», ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 2, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

[223](#) Per l'elevazione della percentuale di cui al presente comma, vedi l'art. 1-sexies, comma 2, D.L. 29 maggio 2018, n. 55 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2018, n. 89.

[224](#) In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

[225](#) Comma abrogato dall'art. 10, comma 1, lett. o), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11

settembre 2020, n. 120.

[226](#)Comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. e), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105.

Art. 34-bis Tolleranze costruttive [227](#) [228](#)

In vigore dal 28 luglio 2024

1. 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.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, 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 i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati. [229](#) [235](#)

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari. [230](#)

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, 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.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. [231](#)

3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo 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. [232](#)

3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli

interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in fase e di esito negativo dei controlli stessi.²³³

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. ²³⁴

²²⁷Articolo inserito dall'art. 10, comma 1, lett. p), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120.

²²⁸In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

²²⁹Comma inserito dall'art. 1, comma 1, lett. f), n. 1), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105; per l'applicabilità di tale disposizione vedi l'art. 3, comma 2, del medesimo D.L. n. 69/2024

²³⁰Comma inserito dall'art. 1, comma 1, lett. f), n. 1), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105.

²³¹Comma inserito dall'art. 1, comma 1, lett. f), n. 2), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105; per l'applicabilità di tale disposizione vedi l'art. 3, comma 2, del medesimo D.L. n. 69/2024

²³²Comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. f), n. 3), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

²³³Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. f), n. 4), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105; per l'applicabilità di tale disposizione vedi l'art. 3, comma 2, del medesimo D.L. n. 69/2024

²³⁴Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. f), n. 4), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105.

²³⁵Vedi, anche, l'art. 3, comma 1, D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

Art. 34-ter (L) Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo²³⁶

In vigore dal 28 luglio 2024

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria

responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

[236](#) Articolo inserito dall'art. 1, comma 1, lett. f-bis), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105.

Art. 35 (L) Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 14; decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, art. 17-bis, convertito in legge 12 luglio 1991, n. 203; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)[239](#)

In vigore dal 11 dicembre 2016

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 28, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

3-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività [238](#), ovvero in totale o parziale difformità dalla stessa.[237](#)

[237](#) Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. l), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301e, successivamente, così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. o), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[238](#) Nel presente provvedimento, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, l'espressione «denuncia di inizio attività» è stata sostituita da: «segnalazione certificata di inizio attività», ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 2, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

[239](#) In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 36 (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità^{242 241}

In vigore dal 28 luglio 2024

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31 ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.²⁴⁰

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. ²⁴³

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. ²⁴⁴

²⁴⁰ Comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. m), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301 dall'art. 17, comma 2, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 dall'art. 3, comma 1, lett. p), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222 e, successivamente, dall'art. 1, comma 1, lett. g), n. 1), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

²⁴¹In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

²⁴²Rubrica così sostituita dall'art. 1, comma 1, lett. g), n. 3), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

²⁴³Comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. g), n. 2), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

²⁴⁴La Corte costituzionale, con sentenza 11 gennaio - 16 marzo 2023, n. 42 (Gazz. Uff. 22 marzo 2023, n. 12 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibili le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 36, comma 3, recante «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)», sollevate in riferimento agli artt. 3, 24, 97, e 113 della Costituzione, dal Tribunale amministrativo regionale per il Lazio, sezione seconda bis.

Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali ²⁴⁵

In vigore dal 28 luglio 2024

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.²⁴⁶

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia

di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.[246](#)

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.[246](#)

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.[247](#)

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla

disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. [248](#)

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. [248](#)

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico. [247](#)

[245](#) Articolo inserito dall'art. 1, comma 1, lett. h), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105.

[246](#) Per l'applicabilità delle disposizioni di cui al presente comma vedi l'art. 3, comma 2, D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

[247](#) Per l'applicabilità delle disposizioni di cui al presente comma vedi l'art. 3, commi 2 e 4-bis, D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

[248](#) Per l'applicabilità delle disposizioni di cui al presente comma vedi l'art. 3, comma 4-bis, D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività [251](#) (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985) [253](#) [252](#)

In vigore dal 28 luglio 2024

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività [251](#) comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro. [249](#)

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività [251](#) consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro. [250](#)

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi

nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2. [250](#)

[4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. [256](#) [254](#)]

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività [251](#) spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comportail pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. [250](#)

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività [251](#) non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis. [255](#)

[249](#) Comma corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264 e, successivamente, così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. n), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301 e dall'art. 1, comma 1, lett. i), n. 01), D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

[250](#) Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

[251](#) Nel presente provvedimento, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, l'espressione «denuncia di inizio attività» è stata sostituita da: «segnalazione certificata di inizio attività», ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 2, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

[252](#) In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

[253](#) Rubrica così modificata dall'art. 1, comma 1, lett. i), n. 3), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

[254](#) Comma abrogato dall'art. 1, comma 1, lett. i), n. 1), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105.

[255](#) Comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. i), n. 2), D.L. 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105

[256](#) Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

Art. 38 (L) Interventi eseguiti in base a permesso annullato (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 11; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109) [258](#)

In vigore dal 11 dicembre 2016

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione

dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.²⁵⁷

²⁵⁷ Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. o), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301e, successivamente, così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. q), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

²⁵⁸In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 39 (L) Annullamento del permesso di costruire da parte della regione (legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 27, come sostituito dall'art. 7, legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8, art. 1)²⁶¹

In vigore dal 11 dicembre 2016

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla regione.

2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

3. In pendenza delle procedure di annullamento la regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.

4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, deve essere ordinata la demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.

5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività ²⁶⁰. ²⁵⁹

²⁵⁹ Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. p), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301e, successivamente, così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. r), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

²⁶⁰Nel presente provvedimento, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, l'espressione «denuncia di inizio attività» è stata sostituita da: «segnalazione certificata di inizio attività», ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 2, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

²⁶¹In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con

modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 40 (L) Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione (legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 26, come sostituito dall'art. 6, legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8, art. 1)²⁶⁴

In vigore dal 11 dicembre 2016

1. In caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia, qualora il comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti, la regione può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite. Il provvedimento di demolizione è adottato entro cinque anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento.

2. Il provvedimento di sospensione o di demolizione è notificato al titolare del permesso o, in mancanza di questo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori. Lo stesso provvedimento è comunicato inoltre al comune.

3. La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica entro i quali sono adottati le misure necessarie per eliminare le ragioni della difformità, ovvero, ove non sia possibile, per la rimessa in pristino.

4. Con il provvedimento che dispone la modifica dell'intervento, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il responsabile dell'abuso è tenuto a procedere, a proprie spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, la regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.

4-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, realizzati in assenza di segnalazione certificata di inizio attività ²⁶³ o in contrasto con questa o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività ²⁶³. ²⁶²

²⁶² Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. q), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301e, successivamente, così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. s), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

²⁶³ Nel presente provvedimento, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, l'espressione «denuncia di inizio attività» è stata sostituita da: «segnalazione certificata di inizio attività», ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 2, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

²⁶⁴ In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 41 (L) Demolizione di opere abusive ²⁶⁵ ²⁶⁶

In vigore dal 15 settembre 2020

1. In caso di mancato avvio delle procedure di demolizione entro il termine di centottanta giorni dall'accertamento dell'abuso, la competenza è trasferita all'ufficio del prefetto che provvede alla demolizione avvalendosi degli uffici del comune nel cui territorio ricade l'abuso edilizio da demolire, per ogni esigenza tecnico-progettuale. Per la materiale esecuzione dell'intervento, il prefetto può avvalersi del concorso del Genio militare, previa intesa con le competenti autorità militari e ferme restando le prioritarie esigenze istituzionali delle Forze armate.

2. Entro il termine di cui al comma 1, i responsabili del comune hanno l'obbligo di trasferire all'ufficio

del prefetto tutte le informazioni relative agli abusi edilizi per provvedere alla loro demolizione.

[265](#) Articolo sostituito dall'art. 32, comma 49-ter, D.L. 30 settembre 2003, n. 269 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2003, n. 326. Successivamente la Corte costituzionale, con sentenza 24-28 giugno 2004, n. 196 (Gazz. Uff. 7 luglio 2004, n. 26 - Prima serie speciale), ha dichiarato, tra l'altro, l'illegittimità del suddetto comma 49-ter dell'art. 32. Infine, il presente articolo è stato così sostituito dall'art. 10-bis, comma 1, D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

[266](#) In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 42 (L) Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 3)[268](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.

2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;[267](#)

b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;[267](#)

c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.[267](#)

3. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43.

6. In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

[267](#) Lettera così sostituita dall'art. 27, comma 17, L. 28 dicembre 2001, n. 448 a decorrere dal 1° gennaio 2002.

[268](#) In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 43 (L) Riscossione (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 16)[269](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. I contributi, le sanzioni e le spese di cui ai titoli II e IV della parte I del presente testo unico sono riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente precedente.

[269](#) In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 44 (L) Sanzioni penali (legge 28 febbraio 1985, n. 47, articoli 19 e

20; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 3, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298)^{274 276}

In vigore dal 11 dicembre 2016

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:
 - a) l'ammenda fino a 20658 euro²⁷⁰ per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;²⁷¹
 - b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 10328 a 103290 euro²⁷⁰ nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;²⁷¹
 - c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 30986 a 103290 euro²⁷⁰ nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.²⁷¹
2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari. ²⁷⁵

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante segnalazione certificata di inizio attività ²⁷³ ai sensi dell'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.²⁷²

²⁷⁰ Sanzione incrementata dall'art. 32, comma 47, D.L. 30 settembre 2003, n. 269 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2003, n. 326.

²⁷¹ Lettera così corretta da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

²⁷² Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. r), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301e, successivamente, così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. t), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

²⁷³ Nel presente provvedimento, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, l'espressione «denuncia di inizio attività» è stata sostituita da: «segnalazione certificata di inizio attività», ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 2, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

²⁷⁴ In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

²⁷⁵ La Corte costituzionale, con sentenza 16 - 24 luglio 2009, n. 239 (Gazz. Uff. 29 luglio 2009, n. 30, 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 44, comma 2, sollevata in riferimento agli artt. 3, 25, secondo comma, e 27, primo comma, della Costituzione. La stessa Corte con successiva ordinanza 24 giugno - 23 luglio 2015, n. 187 (Gazz. Uff. 29 luglio 2015, n. 30, 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 44, comma 2, sollevata in riferimento agli artt. 2, 9, 25, 32, 41, 42 e 117, primo comma, della Costituzione. La stessa Corte costituzionale, con successiva sentenza 27 maggio - 8 luglio 2021, n. 146 (Gazz. Uff. 14 luglio 2021, n. 28, 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 44, comma 2, sollevata in riferimento all'art. 117, primo comma, della Costituzione e in relazione all'art. 1 del Protocollo addizionale alla Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, firmato a Parigi il 20 marzo 1952, ratificato e reso esecutivo con legge 4 agosto 1955, n. 848

²⁷⁶ La Corte costituzionale, con ordinanza 19-23 aprile 2008, n. 174 (Gazz. Uff. 28 maggio 2008, n. 23, 1ª Serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'art. 44, sollevata in riferimento all'art. 3 della Costituzione. La stessa Corte con ordinanza 23 giugno-2 luglio 2008, n. 248 (Gazz. Uff. 9 luglio

2008, n. 29, 1ª Serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'art. 44, sollevata in riferimento all'art. 3 della Costituzione. La stessa Corte con successiva sentenza 14 gennaio - 26 marzo 2015, n. 49 (Gazz. Uff. 1 aprile 2015, n. 13, 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 44, comma 2, sollevata in riferimento agli artt. 2, 9, 32, 41, 42 e 117, primo comma, della Costituzione, dalla Corte di cassazione, terza sezione penale; ha dichiarato, inoltre, inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 44, comma 2, sollevata in riferimento all'art. 117, primo comma, Cost., dal Tribunale ordinario di Teramo, in composizione monocratica.

Art. 45 (L) Norme relative all'azione penale (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 22)²⁷⁹

In vigore dal 16 settembre 2010

1. L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 36.

[2. *Nel caso di ricorso giurisdizionale avverso il diniego del permesso in sanatoria di cui all'articolo 36, l'udienza viene fissata d'ufficio dal presidente del tribunale amministrativo regionale per una data compresa entro il terzo mese dalla presentazione del ricorso.*^{278 277}]

3. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

²⁷⁷Comma abrogato dall'art. 4, comma 1, n. 26), dell'Allegato 4 al D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104, a decorrere dal 16 settembre 2010, ai sensi di quanto disposto dall'art. 2, comma 1, del medesimo D.Lgs. 104/2010.

²⁷⁸ Il presente comma era stato modificato dall'art. 32, comma 48, D.L. 30 settembre 2003, n. 269 successivamente tale modifica non è stata confermata dalla legge di conversione (L. 24 novembre 2003, n. 326).

²⁷⁹In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 46 (L) Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)²⁸³

In vigore dal 11 dicembre 2016

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.²⁸⁰

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga

la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività [282](#) ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.[281](#)

[280](#) Il presente comma era stato modificato dall'art. 32, comma 49, D.L. 30 settembre 2003, n. 269 successivamente tale modifica non è stata confermata dalla legge di conversione (L. 24 novembre 2003, n. 326).

[281](#) Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. s), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301e, successivamente, così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. u), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[282](#) Nel presente provvedimento, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, l'espressione «denuncia di inizio attività» è stata sostituita da: «segnalazione certificata di inizio attività», ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 2, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

[283](#) In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 47 (L) Sanzioni a carico dei notai (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 21)[285](#)

In vigore dal 25 marzo 2006

1. Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli previsti dagli articoli 46 e 30 e non convalidabili costituisce violazione dell'articolo 28 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima.

2. Tutti i pubblici ufficiali, ottemperando a quanto disposto dall'articolo 30, sono esonerati da responsabilità inerente al trasferimento o alla divisione dei terreni.[284](#)

[284](#) Comma corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264 e, successivamente, così modificato dall'art. 1, comma 2, D.P.R. 9 novembre 2005, n. 304

[285](#) In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 48 (L) Aziende erogatrici di servizi pubblici (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 45)[290](#)

In vigore dal 11 dicembre 2016

1. È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire, nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985.

2. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, indicante gli estremi del permesso di costruire, o, per le opere abusive, gli estremi del permesso in sanatoria, ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria

corredata della prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero nell'ipotesi dell'articolo 36 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da 2582 a 7746 euro. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui al precedente comma, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio.²⁸⁶

3. Per le opere iniziate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.

3-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante segnalazione certificata di inizio attività ²⁸⁹ ai sensi dell'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza della stessa.²⁸⁷

3-ter. Al fine di consentire una più penetrante vigilanza sull'attività edilizia, è fatto obbligo alle aziende erogatrici di servizi pubblici ed ai funzionari cui sia imputabile la stipulazione dei relativi contratti di somministrazione di comunicare al sindaco del comune ove è ubicato l'immobile le richieste di allaccio ai pubblici servizi effettuate per gli immobili, con indicazione della concessione edilizia ovvero della autorizzazione ovvero degli altri titoli abilitativi, ovvero della istanza di concessione in sanatoria presentata, corredata dalla prova del pagamento per intero delle somme dovute a titolo di oblazione. L'inosservanza di tale obbligo comporta, per ciascuna violazione, la sanzione pecuniaria da euro 10.000 ad euro 50.000 nei confronti delle aziende erogatrici di servizi pubblici, nonché la sanzione pecuniaria da euro 2.582 ad euro 7.746 nei confronti del funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione dei contratti.²⁸⁸

²⁸⁶Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

²⁸⁷ Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. t), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301e, successivamente, così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. v), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

²⁸⁸ Comma aggiunto dall'art. 32, comma 49-quater, D.L. 30 settembre 2003, n. 269 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2003, n. 326

²⁸⁹Nel presente provvedimento, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, l'espressione «denuncia di inizio attività» è stata sostituita da: «segnalazione certificata di inizio attività», ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 2, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

²⁹⁰In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Capo III

Disposizioni fiscali

Art. 49 (L) Disposizioni fiscali (legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-ter)^{292 293}

In vigore dal 11 dicembre 2016

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o

in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

2. E' fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla segnalazione certificata di cui all'articolo 24, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.²⁹¹

3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.

4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

²⁹¹Comma corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264 e, successivamente, così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. w), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

²⁹²In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

²⁹³Sull'operatività della decadenza del beneficio fiscale previsto dal presente articolo vedi l'art. 119, comma 13-ter, D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, come sostituito dall'art. 33, comma 1, lett. c), D.L. 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 50 (L) Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 46)²⁹⁵

In vigore dal 30 giugno 2003

1. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, le agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo il 17 marzo 1985, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione che copia conforme del provvedimento di sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'amministrazione cui compete la registrazione. In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di permesso in sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stesso. L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.²⁹⁴

2. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, per i fabbricati costruiti senza permesso o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di permesso successivamente annullato, si applica la esenzione dall'imposta comunale sugli immobili, qualora ricorrano i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dal 17 marzo 1985. L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda indicata nel comma precedente con la relativa ricevuta rilasciata dal comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione

della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare, entro novanta giorni da tale scadenza, all'ufficio competente copia del provvedimento definitivo di sanatoria, o in mancanza di questo, una dichiarazione del comune, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.²⁹⁴

3. La omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria comporta il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi.²⁹⁴

4. Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49.

5. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma.

6. Non si fa comunque luogo al rimborso dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte eventualmente già pagate.²⁹⁴

²⁹⁴ Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

²⁹⁵ In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 51 (L) Finanziamenti pubblici e sanatoria (legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2, comma 50)²⁹⁶

In vigore dal 30 giugno 2003

1. La concessione di indennizzi, ai sensi della legislazione sulle calamità naturali, è esclusa nei casi in cui gli immobili danneggiati siano stati eseguiti abusivamente in zone alluvionali; la citata concessione di indennizzi è altresì esclusa per gli immobili edificati in zone sismiche senza i prescritti criteri di sicurezza e senza che sia intervenuta sanatoria.

²⁹⁶ In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Parte II

Normativa tecnica per l'edilizia

Capo I

Disposizioni di carattere generale

Art. 52 (L) Tipo di strutture e norme tecniche (legge 2 febbraio 1974, n. 64, articoli 1 e 32, comma 1)^{298 299}

In vigore dal 6 dicembre 2011

1. In tutti i comuni della Repubblica le costruzioni sia pubbliche sia private debbono essere realizzate in osservanza delle norme tecniche riguardanti i vari elementi costruttivi fissate con decreti del

Ministro per le infrastrutture e i trasporti, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici che si avvale anche della collaborazione del Consiglio nazionale delle ricerche. Qualora le norme tecniche riguardino costruzioni in zone sismiche esse sono adottate di concerto con il Ministro per l'interno. Dette norme definiscono:

- a) i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento;
- b) i carichi e sovraccarichi e loro combinazioni, anche in funzione del tipo e delle modalità costruttive e della destinazione dell'opera, nonché i criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni;
- c) le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione; i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo di opere speciali, quali ponti, dighe, serbatoi, tubazioni, torri, costruzioni prefabbricate in genere, acquedotti, fognature;
- d) la protezione delle costruzioni dagli incendi.

2. Qualora vengano usati materiali o sistemi costruttivi diversi da quelli disciplinati dalle norme tecniche in vigore, la loro idoneità deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal Presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici su conforme parere dello stesso Consiglio.²⁹⁷

3. Le norme tecniche di cui al presente articolo e i relativi aggiornamenti entrano in vigore trenta giorni dopo la pubblicazione dei rispettivi decreti nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

²⁹⁷Comma così sostituito dall'art. 45, comma 2, lett. a), D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214

²⁹⁸In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

²⁹⁹Per le norme tecniche previste dal presente articolo vedi il D.M. 26 giugno 2014 e il D.M. 17 gennaio 2018.

Art. 53 (L) Definizioni (legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 1, primo, secondo e terzo comma)³⁰⁰

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Ai fini del presente testo unico si considerano:

- a) opere in conglomerato cementizio armato normale, quelle composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio ed armature che assolvono ad una funzione statica;
- b) opere in conglomerato cementizio armato precompresso, quelle composte di strutture in conglomerato cementizio ed armature nelle quali si imprime artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale di natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto;
- c) opere a struttura metallica quelle nelle quali la statica è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli.

³⁰⁰In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 54 (L) Sistemi costruttivi (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 5, art. 6, primo comma, art. 7, primo comma, art. 8, primo comma)³⁰¹

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Gli edifici possono essere costruiti con:
 - a) struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
 - b) struttura a pannelli portanti;
 - c) struttura in muratura;
 - d) struttura in legname.
2. Ai fini di questo testo unico si considerano:
 - a) costruzioni in muratura, quelle nelle quali la muratura ha funzione portante;
 - b) strutture a pannelli portanti, quelle formate con l'associazione di pannelli verticali prefabbricati (muri), di altezza pari ad un piano e di larghezza superiore ad un metro, resi solidali a strutture orizzontali (solai) prefabbricate o costruite in opera;
 - c) strutture intelaiate, quelle costituite da aste rettilinee o curvilinee, comunque vincolate fra loro ed esternamente.

301In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 55 (L) Edifici in muratura (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 6, secondo comma)³⁰²

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Le costruzioni in muratura devono presentare adeguate caratteristiche di solidarietà fra gli elementi strutturali che le compongono, e di rigidità complessiva secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui all'articolo 83.

302In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 56 (L) Edifici con struttura a pannelli portanti (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 7, secondo, terzo, quarto e quinto comma)³⁰³

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Le strutture a pannelli portanti devono essere realizzate in calcestruzzo pieno od alleggerito, semplice, armato normale o precompresso, presentare giunzioni eseguite in opera con calcestruzzo o malta cementizia, ed essere irrigidite da controventamenti opportuni, costituiti dagli stessi pannelli verticali sovrapposti o da lastre in calcestruzzo realizzate in opera; i controventamenti devono essere orientati almeno secondo due direzioni distinte.

2. Il complesso scatolare costituito dai pannelli deve realizzare un organismo statico capace di assorbire le azioni sismiche di cui all'articolo 85.

3. La trasmissione delle azioni mutue tra i diversi elementi deve essere assicurata da armature metalliche.

4. L'idoneità di tali sistemi costruttivi, anche in funzione del grado di sismicità, deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici, su conforme parere dello stesso Consiglio.

[303](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 57 (L) Edifici con strutture intelaiate (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 8, secondo periodo del primo comma, secondo, terzo e quarto comma)[304](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Nelle strutture intelaiate possono essere compresi elementi irrigidenti costituiti da:
 - a) strutture reticolate in acciaio, calcestruzzo armato normale o precompresso;
 - b) elementi-parete in acciaio, calcestruzzo armato normale o precompresso.
2. Gli elementi irrigidenti devono essere opportunamente collegati alle intelaiature della costruzione in modo che sia assicurata la trasmissione delle azioni sismiche agli irrigidimenti stessi.
3. Il complesso resistente deve essere proporzionato in modo da assorbire le azioni sismiche definite dalle norme tecniche di cui all'articolo 83.
4. Le murature di tamponamento delle strutture intelaiate devono essere efficacemente collegate alle aste della struttura stessa secondo le modalità specificate dalle norme tecniche di cui all'articolo 83.

[304](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 58 (L) Produzione in serie in stabilimenti di manufatti in conglomerato normale e precompresso e di manufatti complessi in metallo (legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 9)[306](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Le ditte che procedono alla costruzione di manufatti in conglomerato armato normale o precompresso ed in metallo, fabbricati in serie e che assolvono alle funzioni indicate negli articoli 53, comma 1 e 64, comma 1, hanno l'obbligo di darne preventiva comunicazione al Servizio tecnico centrale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con apposita relazione nella quale debbono:[305](#)
 - a) descrivere ciascun tipo di struttura indicando le possibili applicazioni e fornire i calcoli relativi, con particolare riguardo a quelli riferentisi a tutto il comportamento sotto carico fino a fessurazione e rottura;
 - b) precisare le caratteristiche dei materiali impiegati sulla scorta di prove eseguite presso uno dei laboratori di cui all'articolo 59;
 - c) indicare, in modo particolareggiato, i metodi costruttivi e i procedimenti seguiti per la esecuzione delle strutture;
 - d) indicare i risultati delle prove eseguite presso uno dei laboratori di cui all'articolo 59.
2. Tutti gli elementi precompressi debbono essere chiaramente e durevolmente contrassegnati onde si possa individuare la serie di origine.
3. Per le ditte che costruiscono manufatti complessi in metallo fabbricati in serie, i quali assolvono alle funzioni indicate negli articoli 53, comma 1 e 64, comma 1, la relazione di cui al comma 1 del presente articolo deve descrivere ciascun tipo di struttura, indicando le possibili applicazioni e fornire i calcoli relativi.
4. Le ditte produttrici di tutti i manufatti di cui ai commi precedenti sono tenute a fornire tutte le

prescrizioni relative alle operazioni di trasporto e di montaggio dei loro manufatti.

5. La responsabilità della rispondenza dei prodotti rimane a carico della ditta produttrice, che è obbligata a corredare la fornitura con i disegni del manufatto e l'indicazione delle sue caratteristiche di impiego.

6. Il progettista delle strutture è responsabile dell'organico inserimento e della previsione di utilizzazione dei manufatti di cui sopra nel progetto delle strutture dell'opera.

[305](#) Alinea così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

[306](#) In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 59 (L) Laboratori (legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 20)[310](#)

In vigore dal 18 giugno 2019

1. Agli effetti del presente testo unico sono considerati laboratori ufficiali:

a) i laboratori degli istituti universitari dei politecnici e delle facoltà di ingegneria e delle facoltà o istituti universitari di architettura;

b) il laboratorio di scienza delle costruzioni del centro studi ed esperienze dei servizi antincendi e di protezione civile (Roma);

b-bis) il laboratorio dell'Istituto sperimentale di rete ferroviaria italiana spa;[307](#)

b-ter) il Centro sperimentale dell'Ente nazionale per le strade (ANAS) di Cesano (Roma), autorizzando lo stesso ad effettuare prove di crash test per le barriere metalliche [307](#).

2. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti può autorizzare, con proprio decreto, ai sensi del presente capo, altri laboratori ad effettuare:

a) prove sui materiali da costruzione;

[b) indagini geotecniche in situ, compresi il prelievo dei campioni e le prove in situ;]

c) prove di laboratorio su terre e rocce;[308](#)

c-bis) prove e controlli su materiali da costruzione su strutture e costruzioni esistenti [309](#) [311](#).

3. L'attività dei laboratori, ai fini del presente capo, è servizio di pubblica utilità.

[307](#) Lettera aggiunta dall'art. 5, comma 5, L. 1° agosto 2002, n. 166

[308](#) Comma modificato dall'art. 5, comma 2, lett. a), n. 6), D.L. 13 maggio 2011, n. 70 convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106 e dall'art. 45, comma 2, lett. b), D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214. Successivamente il presente comma è stato così sostituito dall'art. 7, comma 3, D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134

[309](#) Lettera aggiunta dall'art. 3, comma 1, lett. 0a), D.L. 18 aprile 2019, n. 32 convertito, con modificazioni, dalla L. 14 giugno 2019, n. 55.

[310](#) In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

[311](#) Vedi, anche, l'art. 3, comma 1-bis, D.L. 18 aprile 2019, n. 32 convertito, con modificazioni, dalla L. 14 giugno 2019, n. 55.

Art. 60 (L) Emanazione di norme tecniche (legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 21)[312](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Il Ministro per le infrastrutture e i trasporti, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici che si avvale anche della collaborazione del Consiglio nazionale delle ricerche, predispone, modifica ed aggiorna le norme tecniche alle quali si uniformano le costruzioni di cui al capo secondo.

[312](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 61 (L) Abitati da consolidare (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 2)[313](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. In tutti i territori comunali o loro parti, nei quali siano intervenuti od intervengano lo Stato o la regione per opere di consolidamento di abitato ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni, nessuna opera e nessun lavoro, salvo quelli di manutenzione ordinaria o di rifinitura, possono essere eseguiti senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione.

2. Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del competente ufficio tecnico regionale o comunale, possono eccezionalmente essere intraprese anche prima della predetta autorizzazione, la quale comunque dovrà essere richiesta nel termine di cinque giorni dall'inizio dei lavori.

[313](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 62 (L) Utilizzazione di edifici (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 28)[315](#)

In vigore dal 11 dicembre 2016

1. Il rilascio della licenza d'uso per gli edifici costruiti in cemento armato da parte dei comuni e l'attestazione di cui all'articolo 24, comma 1, sono condizionati all'esibizione di un certificato da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della regione, che attesti la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle norme del capo quarto.[314](#)

[314](#)Comma così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. x), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[315](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 63 (L) Opere pubbliche[316](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Quando si tratti di opere eseguite dai soggetti di cui all'art. 2 della legge 11 febbraio 1994, n. 109, le norme della presente parte si applicano solo nel caso in cui non sia diversamente disposto dalla citata legge n. 109 del 1994, dal decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 544, dal decreto del Presidente della Repubblica 25 gennaio 2000, n. 34 e dal D.M. 19 aprile 2000 n. 145.

[316](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Capo II

Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

Sezione I

Adempimenti**Art. 64 (L) Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità (legge n. 1086 del 1971, art. 1, quarto comma; art. 2, primo e secondo comma; art. 3, primo e secondo comma)³¹⁷****In vigore dal 30 giugno 2003**

1. La realizzazione delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, deve avvenire in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità.
2. La costruzione delle opere di cui all'articolo 53, comma 1, deve avvenire in base ad un progetto esecutivo redatto da un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo, nei limiti delle proprie competenze stabilite dalle leggi sugli ordini e collegi professionali.
3. L'esecuzione delle opere deve aver luogo sotto la direzione di un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo, nei limiti delle proprie competenze stabilite dalle leggi sugli ordini e collegi professionali.
4. Il progettista ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera comunque realizzate.
5. Il direttore dei lavori e il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della rispondenza dell'opera al progetto, dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione del progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

³¹⁷In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 65 (R) Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica (legge n. 1086 del 1971, articoli 4 e 6)³²⁴**In vigore dal 22 aprile 2023**

1. Le opere realizzate con materiali e sistemi costruttivi disciplinati dalle norme tecniche in vigore, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal costruttore allo sportello unico tramite posta elettronica certificata (PEC) o portale telematico di riferimento.³¹⁸
2. Nella denuncia devono essere indicati i nomi ed i recapiti del committente, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori e del costruttore.
3. Alla denuncia devono essere allegati:
 - a) il progetto dell'opera firmato dal progettista, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente le calcolazioni eseguite, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture, e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione;

b) una relazione illustrativa firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le prestazioni dei materiali che verranno impiegati nella costruzione.³¹⁹

4. La PEC di consegna o la ricevuta rilasciata dal portale telematico all'atto della presentazione allo sportello unico è da considerare attestazione di deposito rilasciata al costruttore che ha presentato la denuncia.³²⁰

5. Anche le varianti che nel corso dei lavori si intendano introdurre alle opere di cui al comma 1, previste nel progetto originario, devono essere denunciate, prima di dare inizio alla loro esecuzione, allo sportello unico nella forma e con gli allegati previsti nel presente articolo.

6. Ultimate le parti della costruzione che incidono sulla stabilità della stessa, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deposita allo sportello unico, tramite PEC o portale telematico di riferimento, una relazione sull'adempimento degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3, allegando:³²¹

a) i certificati delle prove sui materiali impiegati emessi da laboratori di cui all'articolo 59;

b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;

c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme.

7. All'atto della presentazione della relazione di cui al comma 6, lo sportello unico, tramite PEC o portale telematico di riferimento, rilascia al direttore dei lavori l'attestazione dell'avvenuto deposito su una copia della relazione e provvede altresì a trasmettere tale relazione al competente ufficio tecnico regionale.³²²

8. Il direttore dei lavori consegna al collaudatore la relazione, unitamente alla restante documentazione di cui al comma 6.

8-bis. Per gli interventi di cui all'articolo 94-bis, comma 1, lettera b), n. 2) e lettera c), n. 1), non si applicano le disposizioni di cui ai commi 6, 7 e 8.³²³

³¹⁸Comma corretto da Comunicato 25 febbraio 2002, pubblicato nella G.U. 25 febbraio 2002, n. 47, sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. a), n. 1), D.L. 18 aprile 2019, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 giugno 2019, n. 55 e, successivamente, così modificato dall'art. 18, comma 11-bis, lett. a), D.L. 24 febbraio 2023, n. 13 convertito, con modificazioni, dalla L. 21 aprile 2023, n. 41

³¹⁹Comma così sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. a), n. 2), D.L. 18 aprile 2019, n. 32 convertito, con modificazioni, dalla L. 14 giugno 2019, n. 55

³²⁰Comma corretto da Comunicato 25 febbraio 2002, pubblicato nella G.U. 25 febbraio 2002, n. 47 e sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. a), n. 3), D.L. 18 aprile 2019, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 giugno 2019, n. 55 Successivamente, il presente comma è stato così sostituito dall'art. 18, comma 11-bis, lett. b), D.L. 24 febbraio 2023, n. 13, convertito, con modificazioni, dalla L. 21 aprile 2023, n. 41

³²¹Alinea sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. a), n. 4), D.L. 18 aprile 2019, n. 32 convertito, con modificazioni, dalla L. 14 giugno 2019, n. 55, e, successivamente, così modificato dall'art. 18, comma 11-bis, lett. a), D.L. 24 febbraio 2023, n. 13 convertito, con modificazioni, dalla L. 21 aprile 2023, n. 41

³²²Comma sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. a), n. 5), D.L. 18 aprile 2019, n. 32 convertito, con modificazioni, dalla L. 14 giugno 2019, n. 55, e, successivamente, così modificato dall'art. 18, comma 11-bis, lett. a), D.L. 24 febbraio 2023, n. 13 convertito, con modificazioni, dalla L. 21 aprile 2023, n. 41

³²³Comma aggiunto dall'art. 3, comma 1, lett. a), n. 6), D.L. 18 aprile 2019, n. 32 convertito, con modificazioni, dalla L. 14 giugno 2019, n. 55.

³²⁴In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 66 (L) Documenti in cantiere (legge n. 1086 del 1971, art. 5)³²⁵

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Nei cantieri, dal giorno di inizio delle opere, di cui all'articolo 53, comma 1, a quello di ultimazione dei lavori, devono essere conservati gli atti indicati all'articolo 65, commi 3 e 4, datati e firmati anche dal costruttore e dal direttore dei lavori, nonché un apposito giornale dei lavori.
2. Della conservazione e regolare tenuta di tali documenti è responsabile il direttore dei lavori. Il direttore dei lavori è anche tenuto a visitare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori.

³²⁵In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 67 (L, commi 1, 2, 4 e 8; R, i commi 3, 5, 6 e 7) Collaudo statico (legge 5 novembre 1971, n. 1086, articoli 7 e 8)³³¹

In vigore dal 18 giugno 2019

1. Tutte le costruzioni di cui all'articolo 53, comma 1, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico, fatto salvo quanto previsto dal comma 8-bis.³²⁶
 2. Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.
 3. Contestualmente alla denuncia prevista dall'articolo 65, il direttore dei lavori è tenuto a presentare presso lo sportello unico l'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati da certificazione attestante le condizioni di cui al comma 2.
 4. Quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, anteriormente alla presentazione della denuncia di inizio dei lavori, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.
 5. Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo sportello unico e al collaudatore che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.
 6. In corso d'opera possono essere eseguiti collaudi parziali motivati da difficoltà tecniche e da complessità esecutive dell'opera, fatto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni.
 7. Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo che invia tramite posta elettronica certificata (PEC) al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione allo sportello unico. Il deposito del certificato di collaudo statico equivale al certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche per le costruzioni previsto dall'articolo 62.³²⁷
 8. La segnalazione certificata è corredata da una copia del certificato di collaudo.³²⁸
- 8-bis. Per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori.³²⁹
- 8-ter. Per gli interventi di cui all'articolo 94-bis, comma 1, lettera b), numero 2), e lettera c), numero 1), il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori. ³³⁰

[326](#)Comma così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. y), n. 1), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[327](#)Comma così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. y), n. 2), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222e, successivamente, dall'art. 3, comma 1, lett. b), n. 1), D.L. 18 aprile 2019, n. 32convertito, con modificazioni, dallaL. 14 giugno 2019, n. 55

[328](#)Comma così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. y), n. 3), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

[329](#)Comma aggiunto dall'art. 3, comma 1, lett. y), n. 4), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222Il presente comma era stato sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. b), D.L. 18 aprile 2019, n. 32successivamente tale modifica non è stata confermata dalla legge di conversione (L. 14 giugno 2019, n. 55).

[330](#)Comma aggiunto dall'art. 3, comma 1, lett. b), n. 2), D.L. 18 aprile 2019, n. 32convertito, con modificazioni, dallaL. 14 giugno 2019, n. 55.

[331](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Sezione II

Vigilanza

Art. 68 (L) Controlli (legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 10)[333](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel cui territorio vengono realizzate le opere indicate nell'articolo 53, comma 1, ha il compito di vigilare sull'osservanza degli adempimenti preposti dal presente testo unico: a tal fine si avvale dei funzionari ed agenti comunali.[332](#)

2. Le disposizioni del precedente comma non si applicano alle opere costruite per conto dello Stato e per conto delle regioni, delle province e dei comuni, aventi un ufficio tecnico con a capo un ingegnere.

[332](#)Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

[333](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 69 (L) Accertamenti delle violazioni (legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 11)[334](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. I funzionari e agenti comunali che accertino l'inosservanza degli adempimenti previsti nei precedenti articoli, redigono processo verbale che, a cura del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, verrà inoltrato all'Autorità giudiziaria competente ed all'ufficio tecnico della regione per i provvedimenti di cui all'articolo 70.

[334](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 70 (L) Sospensione dei lavori (legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 12)[335](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Il dirigente dell'ufficio tecnico regionale, ricevuto il processo verbale redatto a norma dell'articolo 69 ed eseguiti gli opportuni accertamenti, ordina, con decreto notificato a mezzo di messo comunale, al

committente, al direttore dei lavori e al costruttore la sospensione dei lavori.

2. I lavori non possono essere ripresi finché il dirigente dell'ufficio tecnico regionale non abbia accertato che sia stato provveduto agli adempimenti previsti dal presente capo.

3. Della disposta sospensione è data comunicazione al dirigente del competente ufficio comunale perché ne curi l'osservanza.

[335](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Sezione III

Norme penali

Art. 71 (L) Lavori abusivi (legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 13)[337](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Chiunque commette, dirige e, in qualità di costruttore, esegue le opere previste dal presente capo, o parti di esse, in violazione dell'articolo 64, commi 2, 3 e 4, è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda da 103 a 1032 euro.[336](#)

2. E' soggetto alla pena dell'arresto fino ad un anno, o dell'ammenda da 1032 a 10329 euro, chi produce in serie manufatti in conglomerato armato normale o precompresso o manufatti complessi in metalli senza osservare le disposizioni dell'articolo 58.[336](#)

[336](#) Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

[337](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 72 (L) Omessa denuncia dei lavori (legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 14)[339](#) [339](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Il costruttore che omette o ritarda la denuncia prevista dall'articolo 65 è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda da 103 a 1032 euro.[338](#)

[338](#)Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

[339](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 73 (L) Responsabilità del direttore dei lavori (legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 15)[341](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Il direttore dei lavori che non ottempera alle prescrizioni indicate nell'articolo 66 è punito con l'ammenda da 41 a 206 euro.[340](#)

2. Alla stessa pena soggiace il direttore dei lavori che omette o ritarda la presentazione al competente ufficio tecnico regionale della relazione indicata nell'articolo 65, comma 6.

[340](#)Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

341In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 74 (L) Responsabilità del collaudatore (legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 16)³⁴³

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Il collaudatore che non osserva gli obblighi di cui all'articolo 67, comma 5, è punito con l'ammenda da 51 a 516 euro.³⁴²

342Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

343In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 75 (L) Mancanza del certificato di collaudo (Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 17)³⁴⁵

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Chiunque consente l'utilizzazione delle costruzioni prima del rilascio del certificato di collaudo è punito con l'arresto fino ad un mese o con l'ammenda da 103 a 1032 euro.³⁴⁴

344Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

345In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 76 (L) Comunicazione della sentenza (legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 18)³⁴⁶

In vigore dal 30 giugno 2003

1. La sentenza irrevocabile, emessa in base alle precedenti disposizioni, deve essere comunicata, a cura del cancelliere, entro quindici giorni da quello in cui è divenuta irrevocabile, al comune e alla regione interessata ed al consiglio provinciale dell'ordine professionale, cui eventualmente sia iscritto l'imputato.

346In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Capo III

Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico

Sezione I

Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

Art. 77 (L) Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici (legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 1)³⁴⁷

In vigore dal 30 giugno 2003

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2. [348](#)
2. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti fissa con decreto, adottato ai sensi dell'articolo 52, le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata. [348](#)
3. La progettazione deve comunque prevedere:
 - a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
 - b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
 - c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
 - d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
4. E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.
5. I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.

[347](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

[348](#)La Corte costituzionale, con sentenza 25 giugno-4 luglio 2008, n. 251 (Gazz. Uff. 9 luglio 2008, n. 29, 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, commi 1 e 2, della legge 9 gennaio 1989, n. 13 e dell'art. 24, comma 1, della legge 5 febbraio 1992, n. 104 trasfusi negli artt. 77, commi 1 e 2, e 82, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sollevata in riferimento agli articoli 2, 3 e 32 della Costituzione.

Art. 78 (L) Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche (legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 2)³⁵¹

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile. [349](#) [350](#)
2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle autorimesse.
3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

[349](#)Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

[350](#)Vedi, anche, l'art. 2, comma 1, L. 9 gennaio 1989, n. 13 come modificato dall'art. 27, comma 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220.

[351](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 79 (L) Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi (legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 3)³⁵²

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Le opere di cui all'articolo 78 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

2. E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

[352](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 80 (L) Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni (legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 6)³⁵³

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Fermo restando l'obbligo del preavviso e dell'invio del progetto alle competenti autorità a norma dell'articolo 94, l'esecuzione delle opere edilizie di cui all'articolo 78, da realizzare in ogni caso nel rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, non è soggetta alla autorizzazione di cui all'articolo 94. L'esecuzione non conforme alla normativa richiamata al comma 1 preclude il collaudo delle opere realizzate.

[353](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 81 (L) Certificazioni (legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 8; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)³⁵⁴

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Alle domande ovvero alle comunicazioni al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale relative alla realizzazione di interventi di cui al presente capo è allegato certificato medico in carta libera attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso.

[354](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito,

Sezione II

Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

Art. 82 (L) Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico (legge 5 febbraio 1992, n. 104, art. 24; decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, art. 62, comma 2; decreto legislativo n. 267 del 2000, articoli 107 e 109)³⁵⁹

In vigore dal 11 dicembre 2016

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del presente capo, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, alla sezione prima del presente capo, al regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.^{355 360}
2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, nel caso di mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.³⁵⁶
3. Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi dell'articolo 22, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.
4. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il comune, nell'ambito dei controlli della segnalazione certificata di cui all'articolo 24, per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.³⁵⁷
5. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. I controlli della segnalazione certificata di cui all'articolo 24 prevedono la verifica della dichiarazione allo stato dell'immobile.³⁵⁸
6. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.
7. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con l'ammenda da 5164 a 25822 euro e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un

periodo compreso da uno a sei mesi.³⁵⁵

8. I piani di cui all'articolo 32, comma 21, della legge n. 41 del 1986, sono modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone handicappate.

9. I comuni adeguano i propri regolamenti edilizi alle disposizioni di cui all'articolo 27 della citata legge n. 118 del 1971, all'articolo 2 del citato regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 384 del 1978, alle disposizioni di cui alla sezione prima del presente capo, e al citato decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236. Le norme dei regolamenti edilizi comunali contrastanti con le disposizioni del presente articolo perdono efficacia.

³⁵⁵ Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

³⁵⁶ Comma così modificato dall'art. 5, comma 2, lett. a), n. 7), D.L. 13 maggio 2011, n. 70 convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106

³⁵⁷ Comma così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. z), nn. 1) e 2), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

³⁵⁸ Comma così modificato dall'art. 3, comma 1, lett. z), n. 3), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222

³⁵⁹ In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

³⁶⁰ La Corte costituzionale, con sentenza 25 giugno-4 luglio 2008, n. 251 (Gazz. Uff. 9 luglio 2008, n. 29, 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, commi 1 e 2, della legge 9 gennaio 1989, n. 13 e dell'art. 24, comma 1, della legge 5 febbraio 1992, n. 104 trasfusi negli artt. 77, commi 1 e 2, e 82, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sollevata in riferimento agli articoli 2, 3 e 32 della Costituzione.

Capo IV

Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche

Sezione I

Norme per le costruzioni in zone sismiche

Art. 83 (L) Opere disciplinate e gradi di sismicità (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 3; articoli 54, comma 1, lettera c), 93, comma 1, lettera g), e comma 4 del decreto legislativo n. 112 del 1998)³⁶¹

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, da realizzarsi in zone dichiarate sismiche ai sensi dei commi 2 e 3 del presente articolo, sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni di cui all'articolo 52, da specifiche norme tecniche emanate, anche per i loro aggiornamenti, con decreti del Ministro per le infrastrutture ed i trasporti, di concerto con il Ministro per l'interno, sentiti il Consiglio superiore dei lavori pubblici, il Consiglio nazionale delle ricerche e la Conferenza unificata.

2. Con decreto del Ministro per le infrastrutture ed i trasporti, di concerto con il Ministro per l'interno, sentiti il Consiglio superiore dei lavori pubblici, il Consiglio nazionale delle ricerche e la Conferenza unificata, sono definiti i criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e dei relativi valori differenziati del grado di sismicità da prendere a base per la determinazione delle azioni sismiche e di quant'altro specificato dalle norme tecniche.

3. Le regioni, sentite le province e i comuni interessati, provvedono alla individuazione delle zone dichiarate sismiche agli effetti del presente capo, alla formazione e all'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone e dei valori attribuiti ai gradi di sismicità, nel rispetto dei criteri generali di cui al comma 2.

³⁶¹In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 84 (L) Contenuto delle norme tecniche (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 4)³⁶²

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Le norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui all'articolo 83, da adottare sulla base dei criteri generali indicati dagli articoli successivi e in funzione dei diversi gradi di sismicità, definiscono:

- a) l'altezza massima degli edifici in relazione al sistema costruttivo, al grado di sismicità della zona ed alle larghezze stradali;
- b) le distanze minime consentite tra gli edifici e giunzioni tra edifici contigui;
- c) le azioni sismiche orizzontali e verticali da tenere in conto del dimensionamento degli elementi delle costruzioni e delle loro giunzioni;
- d) il dimensionamento e la verifica delle diverse parti delle costruzioni;
- e) le tipologie costruttive per le fondazioni e le parti in elevazione.

2. Le caratteristiche generali e le proprietà fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, e cioè dei terreni costituenti il sottosuolo fino alla profondità alla quale le tensioni indotte dal manufatto assumano valori significativi ai fini delle deformazioni e della stabilità dei terreni medesimi, devono essere esaurientemente accertate.

3. Per le costruzioni su pendii gli accertamenti devono essere convenientemente estesi al di fuori dell'area edificatoria per rilevare tutti i fattori occorrenti per valutare le condizioni di stabilità dei pendii medesimi.

4. Le norme tecniche di cui al comma 1 potranno stabilire l'entità degli accertamenti in funzione della morfologia e della natura dei terreni e del grado di sismicità.

³⁶²In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 85 (L) Azioni sismiche (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 9)³⁶³

In vigore dal 30 giugno 2003

1. L'edificio deve essere progettato e costruito in modo che sia in grado di resistere alle azioni verticali e orizzontali, ai momenti torcenti e ribaltanti indicati rispettivamente alle successive lettere a), b), c) e d) e definiti dalle norme tecniche di cui all'articolo 83.

- a) azioni verticali: non si tiene conto in genere delle azioni sismiche verticali; per le strutture di grande luce o di particolare importanza, agli effetti di dette azioni, deve svolgersi una opportuna analisi dinamica teorica o sperimentale;
- b) azioni orizzontali: le azioni sismiche orizzontali si schematizzano attraverso l'introduzione di due sistemi di forze orizzontali agenti non contemporaneamente secondo due direzioni ortogonali;

c) momenti torcenti: ad ogni piano deve essere considerato il momento torcente dovuto alle forze orizzontali agenti ai piani sovrastanti e in ogni caso non minore dei valori da determinarsi secondo le indicazioni riportate dalle norme tecniche di cui all'articolo 83;

d) momenti ribaltanti: per le verifiche dei pilastri e delle fondazioni gli sforzi normali provocati dall'effetto ribaltante delle azioni sismiche orizzontali devono essere valutati secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui all'articolo 83.

[363](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 86 (L) Verifica delle strutture (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 10)³⁶⁴

In vigore dal 30 giugno 2003

1. L'analisi delle sollecitazioni dovute alle azioni sismiche di cui all'articolo 85 è effettuata tenendo conto della ripartizione di queste fra gli elementi resistenti dell'intera struttura.
2. Si devono verificare detti elementi resistenti per le possibili combinazioni degli effetti sismici con tutte le altre azioni esterne, senza alcuna riduzione dei sovraccarichi, ma con l'esclusione dell'azione del vento.

[364](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 87 (L) Verifica delle fondazioni (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 11)³⁶⁵

In vigore dal 30 giugno 2003

1. I calcoli di stabilità del complesso terreno-opera di fondazione si eseguono con i metodi ed i procedimenti della geotecnica, tenendo conto, tra le forze agenti, delle azioni sismiche orizzontali applicate alla costruzione e valutate come specificato dalle norme tecniche di cui all'articolo 83.

[365](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 88 (L) Deroghe (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 12)³⁶⁶

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Possono essere concesse deroghe all'osservanza delle norme tecniche, di cui al precedente articolo 83, dal Ministro per le infrastrutture e i trasporti, previa apposita istruttoria da parte dell'ufficio periferico competente e parere favorevole del Consiglio superiore dei lavori pubblici, quando sussistano ragioni particolari, che ne impediscano in tutto o in parte l'osservanza, dovute all'esigenza di salvaguardare le caratteristiche ambientali dei centri storici.
2. La possibilità di deroga deve essere prevista nello strumento urbanistico generale e le singole deroghe devono essere confermate nei piani particolareggiati.

[366](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito,

con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 89 (L) Parere sugli strumenti urbanistici (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 13)³⁶⁷

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Tutti i comuni nei quali sono applicabili le norme di cui alla presente sezione e quelli di cui all'articolo 61, devono richiedere il parere del competente ufficio tecnico regionale sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione, e loro varianti ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio.
2. Il competente ufficio tecnico regionale deve pronunciarsi entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell'amministrazione comunale.
3. In caso di mancato riscontro entro il termine di cui al comma 2 il parere deve intendersi reso in senso negativo.

³⁶⁷In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 90 (L) Sopraelevazioni (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 14)³⁶⁹

In vigore dal 30 giugno 2003

1. E' consentita, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti:
 - a) la sopraelevazione di un piano negli edifici in muratura, purché nel complesso la costruzione risponda alle prescrizioni di cui al presente capo;
 - b) la sopraelevazione di edifici in cemento armato normale e precompresso, in acciaio o a pannelli portanti, purché il complesso della struttura sia conforme alle norme del presente testo unico.³⁶⁸
2. L'autorizzazione è consentita previa certificazione del competente ufficio tecnico regionale che specifichi il numero massimo di piani che è possibile realizzare in sopraelevazione e l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico.

³⁶⁸Lettera così corretta da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

³⁶⁹In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 91 (L) Riparazioni (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 15)³⁷⁰

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Le riparazioni degli edifici debbono tendere a conseguire un maggiore grado di sicurezza alle azioni sismiche di cui ai precedenti articoli.
2. I criteri sono fissati nelle norme tecniche di cui all'articolo 83.

³⁷⁰In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 92 (L) Edifici di speciale importanza artistica (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 16)³⁷¹

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Per l'esecuzione di qualsiasi lavoro di natura antisismica in edifici o manufatti di carattere monumentale o aventi, comunque, interesse archeologico, storico o artistico, siano essi pubblici o di privata proprietà, restano ferme le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

[371](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Sezione II

Vigilanza sulle costruzioni in zone sismiche[372](#)

Art. 93 (R) Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche (legge n. 64 del 1974, articoli 17 e 19) [374](#)

In vigore dal 18 giugno 2019

1. Nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, è tenuto a darne preavviso scritto allo sportello unico, che provvede a trasmetterne copia al competente ufficio tecnico della regione, indicando il proprio domicilio, il nome e la residenza del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore.

2. Alla domanda deve essere allegato il progetto, in doppio esemplare e debitamente firmato da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze, nonché dal direttore dei lavori.

3. Il contenuto minimo del progetto è determinato dal competente ufficio tecnico della regione. In ogni caso il progetto deve essere esauriente per planimetria, piante, prospetti e sezioni, relazione tecnica e accompagnato dagli altri elaborati previsti dalle norme tecniche.[373](#)

4. I progetti relativi ai lavori di cui al presente articolo sono accompagnati da una dichiarazione del progettista che asseveri il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e la coerenza tra il progetto esecutivo riguardante le strutture e quello architettonico, nonché il rispetto delle eventuali prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica.[373](#)

5. Per tutti gli interventi il preavviso scritto con il contestuale deposito del progetto e dell'asseverazione di cui al comma 4, è valido anche agli effetti della denuncia dei lavori di cui all'articolo 65.[373](#)

6. In ogni comune deve essere tenuto un registro delle denunce dei lavori di cui al presente articolo.

7. Il registro deve essere esibito, costantemente aggiornato, a semplice richiesta, ai funzionari, ufficiali ed agenti indicati nell'articolo 103.

[372](#) Sezione rinumerata con Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

[373](#)Comma così sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. c), D.L. 18 aprile 2019, n. 32 convertito, con modificazioni, dalla L. 14 giugno 2019, n. 55.

[374](#)Vedi, anche, il D.M. 28 febbraio 2017, n. 58

Art. 94 (L) Autorizzazione per l'inizio dei lavori (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 18)[376](#)

In vigore dal 15 settembre 2020

1. Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione.[377](#)

2. L'autorizzazione è rilasciata entro trenta giorni dalla richiesta.[375](#)

2-bis. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di autorizzazione si intende formato il silenzio assenso. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio assenso ai sensi del primo periodo, 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.[378](#)

3. Avverso il provvedimento relativo alla domanda di autorizzazione è ammesso ricorso al presidente della giunta regionale che decide con provvedimento definitivo.[379](#)

4. I lavori devono essere diretti da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze.

[375](#)Comma modificato dall'art. 8-bis, comma 5, D.L. 14 dicembre 2018, n. 135 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 febbraio 2019, n. 12. Successivamente, il presente comma è stato così sostituito dall'art. 10, comma 1, lett. p-bis), n. 2), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77.

[376](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

[377](#)Comma così modificato dall'art. 10, comma 1, lett. p-bis), n. 1), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

[378](#)Comma inserito dall'art. 10, comma 1, lett. p-bis), n. 3), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

[379](#)Comma così modificato dall'art. 10, comma 1, lett. p-bis), n. 4), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

Art. 94-bis (L) Disciplina degli interventi strutturali in zone sismiche[380](#) [386](#)

In vigore dal 15 settembre 2020

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui ai capi I, II e IV della parte seconda del presente testo unico, sono considerati, nel rispetto di quanto previsto agli articoli 52 e 83:

a) interventi "rilevanti" nei riguardi della pubblica incolumità:

1) gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico di costruzioni esistenti nelle località sismiche ad alta sismicità (zona 1) e a media sismicità (zona 2, limitatamente a valori di accelerazione a_g compresi fra 0,20 g e 0,25 g);[381](#)

2) le nuove costruzioni che si discostino dalle usuali tipologie o che per la loro particolare complessità strutturale richiedano più articolate calcolazioni e verifiche, situate nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità (zone 3 e 4);[382](#)

3) gli interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso, situati nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità (zone 3 e 4);[383](#)

b) interventi di "minore rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità:

1) gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico di costruzioni esistenti nelle località sismiche a media sismicità (zona 2, limitatamente a valori di a_g compresi fra 0,15 g e 0,20 g), e zona

3);[384](#)

2) le riparazioni e gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, compresi gli edifici e le opere infrastrutturali di cui alla lettera a), numero 3);[385](#)

3) le nuove costruzioni che non rientrano nella fattispecie di cui alla lettera a), n. 2);

3-bis) le nuove costruzioni appartenenti alla classe di costruzioni con presenza solo occasionale di persone e edifici agricoli di cui al punto 2.4.2 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 17 gennaio 2018;

c) interventi “privi di rilevanza” nei riguardi della pubblica incolumità:

1) gli interventi che, per loro caratteristiche intrinseche e per destinazione d'uso, non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità.

2. Per i medesimi fini del comma 1, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con la Conferenza Unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, definisce, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, le linee guida per l'individuazione, dal punto di vista strutturale, degli interventi di cui al medesimo comma 1, nonché delle varianti di carattere non sostanziale per le quali non occorre il preavviso di cui all'articolo 93. Nelle more dell'emanazione delle linee guida, le regioni possono confermare le disposizioni vigenti. Le elencazioni riconducibili alle categorie di interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, già adottate dalle regioni, possono rientrare nelle medesime categorie di interventi di cui al comma 1, lettere b) e c). A seguito dell'emanazione delle linee guida, le regioni adottano specifiche elencazioni di adeguamento alle stesse.[388](#)

3. Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, non si possono iniziare lavori relativi ad interventi “rilevanti”, di cui al comma 1, lettera a), senza preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione, in conformità all'articolo 94.[387](#)

4. Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, e in deroga a quanto previsto all'articolo 94, comma 1, le disposizioni di cui al comma 3 non si applicano per lavori relativi ad interventi di “minore rilevanza” o “privi di rilevanza” di cui al comma 1, lettera b) o lettera c).

5. Per gli stessi interventi, non soggetti ad autorizzazione preventiva, le regioni possono istituire controlli anche con modalità a campione.

6. Restano ferme le procedure di cui agli articoli 65 e 67, comma 1, del presente testo unico.

[380](#)Articolo inserito dall'art. 3, comma 1, lett. d), D.L. 18 aprile 2019, n. 32 convertito, con modificazioni, dalla L. 14 giugno 2019, n. 55.

[381](#)Numero così modificato dall'art. 9-quater, comma 1, lett. a), n. 1.1), D.L. 24 ottobre 2019, n. 123 convertito, con modificazioni, dalla L. 12 dicembre 2019, n. 156

[382](#)Numero così modificato dall'art. 9-quater, comma 1, lett. a), n. 1.2), D.L. 24 ottobre 2019, n. 123 convertito, con modificazioni, dalla L. 12 dicembre 2019, n. 156

[383](#)Numero così modificato dall'art. 9-quater, comma 1, lett. a), n. 1.3), D.L. 24 ottobre 2019, n. 123 convertito, con modificazioni, dalla L. 12 dicembre 2019, n. 156

[384](#)Numero così modificato dall'art. 9-quater, comma 1, lett. a), n. 2.1), D.L. 24 ottobre 2019, n. 123 convertito, con modificazioni, dalla L. 12 dicembre 2019, n. 156

[385](#)Numero così modificato dall'art. 9-quater, comma 1, lett. a), n. 2.2), D.L. 24 ottobre 2019, n. 123 convertito, con modificazioni, dalla L. 12 dicembre 2019, n. 156

[386](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

[387](#)Comma così modificato dall'art. 10, comma 1, lett. p-ter), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

[388](#)Per le Linee guida previste dal presente comma vedi ilD.M. 30 aprile 2020.

Sezione III

Repressione delle violazioni

Art. 95 (L) Sanzioni penali (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 20)[389](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Chiunque violi le prescrizioni contenute nel presente capo e nei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83 è punito con l'ammenda da euro 206 a euro 10.329.

[389](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 96 (L) Accertamento delle violazioni (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 21)[390](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. I funzionari, gli ufficiali ed agenti indicati all'articolo 103, appena accertato un fatto costituente violazione delle presenti norme, compilano processo verbale trasmettendolo immediatamente al competente ufficio tecnico della regione.

2. Il dirigente dell'ufficio tecnico regionale, previ, occorrendo, ulteriori accertamenti di carattere tecnico, trasmette il processo verbale all'autorità giudiziaria competente con le sue deduzioni.

[390](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 97 (L) Sospensione dei lavori (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 22)[392](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Il dirigente del competente ufficio tecnico della regione, contemporaneamente agli adempimenti di cui all'articolo 96, ordina, con decreto motivato, notificato a mezzo di messo comunale, al proprietario, nonché al direttore o appaltatore od esecutore delle opere, la sospensione dei lavori.

2. Copia del decreto è comunicata al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale ai fini dell'osservanza dell'ordine di sospensione.[391](#)

3. L'ufficio territoriale del governo, su richiesta del dirigente dell'ufficio di cui al comma 1, assicura l'intervento della forza pubblica, ove ciò sia necessario per l'esecuzione dell'ordine di sospensione.

4. L'ordine di sospensione produce i suoi effetti sino alla data in cui la pronuncia dell'autorità giudiziaria diviene irrevocabile.

[391](#)Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

[392](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 98 (L) Procedimento penale (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 23)³⁹³

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Se nel corso del procedimento penale il pubblico ministero ravvisa la necessità di ulteriori accertamenti tecnici, nomina uno o più consulenti, scegliendoli fra i componenti del Consiglio superiore dei lavori pubblici o tra tecnici laureati appartenenti ai ruoli del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti o di altre amministrazioni statali.
2. Deve essere in ogni caso citato per il dibattimento il dirigente del competente ufficio tecnico della regione, il quale può delegare un funzionario dipendente che sia al corrente dei fatti.
3. Con il decreto o con la sentenza di condanna il giudice ordina la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme del presente capo o dei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83, ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine.

³⁹³In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 99 (L) Esecuzione d'ufficio (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 24)³⁹⁴

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Qualora il condannato non ottemperi all'ordine o alle prescrizioni di cui all'articolo 98, dati con sentenza irrevocabile o con decreto esecutivo, il competente ufficio tecnico della regione provvede, se del caso con l'assistenza della forza pubblica, a spese del condannato.

³⁹⁴In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 100 (L) Competenza della Regione (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 25)^{395 397}

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Qualora il reato sia estinto per qualsiasi causa, la Regione ordina, con provvedimento definitivo, sentito l'organo tecnico consultivo della regione, la demolizione delle opere o delle parti di esse eseguite in violazione delle norme del presente capo e delle norme tecniche di cui agli articoli 52 e 83, ovvero l'esecuzione di modifiche idonee a renderle conformi alle norme stesse.³⁹⁶
2. In caso di inadempienza si applica il disposto dell'articolo 99.

³⁹⁵Rubrica così corretta da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

³⁹⁶Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264. .

³⁹⁷In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 101 (L) Comunicazione del provvedimento al competente ufficio tecnico della regione (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 26)³⁹⁸

In vigore dal 30 giugno 2003

1 . Copia della sentenza irrevocabile o del decreto esecutivo emessi in base alle precedenti disposizioni deve essere comunicata, a cura del cancelliere, al competente ufficio tecnico della regione entro quindici giorni da quello in cui la sentenza è divenuta irrevocabile o il decreto è diventato esecutivo.

[398](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 102 (L) Modalità per l'esecuzione d'ufficio (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 27)[400](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Per gli adempimenti di cui all'articolo 99 le regioni iscrivono annualmente in bilancio una somma non inferiore a 25822 euro.[399](#)

2. Al recupero delle somme erogate su tale fondo per l'esecuzione di lavori di demolizione di opere in contravvenzione alle norme tecniche di cui al presente capo, si provvede a mezzo del competente ufficio comunale, in base alla liquidazione dei lavori stessi fatta dal competente ufficio tecnico della regione.[399](#)

3. La riscossione delle somme dai contravventori, per il titolo suindicato e con l'aumento dell'aggio spettante al concessionario, è fatta mediante ruoli esecutivi.[399](#)

4 . Il versamento delle somme stesse è fatto con imputazione ad apposito capitolo del bilancio dell'entrata.

[399](#)Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

[400](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 103 (L) Vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 29)[401](#)

In vigore dal 15 settembre 2020

1. Nelle località di cui all'articolo 61 e in quelle sismiche di cui all'articolo 83 gli ufficiali di polizia giudiziaria, gli ingegneri e geometri degli uffici tecnici delle amministrazioni statali e degli uffici tecnici regionali, provinciali e comunali, le guardie doganali e forestali, gli ufficiali e sottufficiali del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e in generale tutti gli agenti giurati a servizio dello Stato, delle province e dei comuni sono tenuti ad accertare che chiunque inizi costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni sia in possesso dell'autorizzazione rilasciata dal competente ufficio tecnico della regione a norma degli articoli 61 e 94.

2. I funzionari di detto ufficio debbono altresì accertare se le costruzioni, le riparazioni e ricostruzioni procedano in conformità delle presenti norme. 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.[402](#)

3. Eguale obbligo spetta agli ingegneri e geometri degli uffici tecnici succitati quando accedano per altri incarichi qualsiasi nei comuni danneggiati, compatibilmente coi detti incarichi.

[401](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito,

con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

[402](#)Comma così modificato dall'art. 10, comma 1, lett. p-quater), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

Sezione IV

Disposizioni finali

Art. 104 (L) Costruzioni in corso in zone sismiche di nuova classificazione (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 30; articoli 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 2000)[404](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Tutti coloro che in una zona sismica di nuova classificazione abbiano iniziato una costruzione prima dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione sono tenuti a farne denuncia, entro quindici giorni dall'entrata in vigore del provvedimento di classificazione, al competente ufficio tecnico della regione.
2. L'ufficio tecnico della regione, entro 30 giorni dalla ricezione della denuncia, accerta la conformità del progetto alle norme tecniche di cui all'articolo 83 e l'idoneità della parte già legittimamente realizzata a resistere all'azione delle possibili azioni sismiche.
3. Nel caso in cui l'accertamento di cui al comma 2 dia esito positivo, l'ufficio tecnico autorizza la prosecuzione della costruzione che deve, in ogni caso, essere ultimata entro due anni dalla data del provvedimento di classificazione; nel caso in cui la costruzione possa essere resa conforme alla normativa tecnica vigente mediante le opportune modifiche del progetto, l'autorizzazione può anche essere rilasciata condizionatamente all'impegno del costruttore di apportare le modifiche necessarie. In tal caso l'ufficio tecnico regionale rilascia apposito certificato al denunciante, inviandone copia al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale per i necessari provvedimenti.
4. La Regione può, per edifici pubblici e di uso pubblico, stabilire, ove occorra, termini di ultimazione superiori ai due anni di cui al comma 3.[403](#)
5. Qualora l'accertamento di cui al comma 2 dia esito negativo e non sia possibile intervenire con modifiche idonee a rendere conforme il progetto o la parte già realizzata alla normativa tecnica vigente, il dirigente dell'ufficio tecnico annulla la concessione ed ordina la demolizione di quanto già costruito.
6. In caso di violazione degli obblighi stabiliti nel presente articolo si applicano le disposizioni della parte II, capo IV, sezione III del presente testo unico.

[403](#)Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

[404](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 105 (L) Costruzioni eseguite col sussidio dello Stato (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 33)[405](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. L'inosservanza delle norme del presente capo, nel caso di edifici per i quali sia stato già concesso il sussidio dello Stato, importa, oltre alle sanzioni penali, anche la decadenza dal beneficio statale, qualora l'interessato non si sia attenuto alle prescrizioni di cui al presente capo.

[405](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18

convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 106 (L) Esenzione per le opere eseguite dal genio militare (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 33)⁴⁰⁶

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Per le opere che si eseguono a cura del genio militare l'osservanza delle disposizioni di cui alle sezioni II e III del presente capo è assicurata dall'organo all'uopo individuato dal Ministero della difesa.

⁴⁰⁶In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Capo V

Norme per la sicurezza degli impianti ⁴⁰⁷

Art. 107 (L) Ambito di applicazione (legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 1, primo comma)^{408 409}

Abrogato dal 27 marzo 2008

[1. Sono soggetti all'applicazione del presente capo i seguenti impianti relativi agli edifici quale che ne sia la destinazione d'uso:

- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

]

⁴⁰⁷A norma dell'art. 4, comma 1, D.L. 24 giugno 2003, n. 147 convertito, con modificazioni, dalla L. 1° agosto 2003, n. 200, le disposizioni del presente Capo hanno effetto a decorrere dal 1° gennaio 2004. Successivamente tale decorrenza è stata posticipata:

- al 1° gennaio 2005 dall'art. 14, comma 1, D.L. 24 dicembre 2003, n. 355 convertito, con modificazioni, dalla L. 27 febbraio 2004, n. 47; la suddetta proroga non si applica agli edifici scolastici di ogni ordine e grado;
- al 1° luglio 2005 dall'art. 19-quater, comma 1, D.L. 9 novembre 2004, n. 266 convertito, con modificazioni, dalla L. 27 dicembre 2004, n. 306; la suddetta proroga non si applica agli edifici scolastici di ogni ordine e grado;
- al 1° luglio 2006 dall'art. 5-bis, comma 2, D.L. 27 maggio 2005, n. 86 convertito, con modificazioni, dalla L. 26

luglio 2005, n. 148;

- fino all'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248 e comunque non oltre il 1° gennaio 2007, dal predetto art. 5-bis, comma 2, D.L. 27 maggio 2005, n. 86 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 luglio 2005, n. 148, come modificato dall'art. 1-quater, comma 1, D.L. 12 maggio 2006, n. 173 convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2006, n. 228;

- fino alla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti, di cui all'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a), del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248 e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2007, dallo stesso art. 1-quater, comma 1, D.L. 173/2006, come modificato dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17;

- fino alla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti, di cui all'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a), del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248 e, comunque, non oltre il 31 marzo 2008 dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17, come modificato dall'art. 29-bis, comma 1, D.L. 31 dicembre 2007, n. 248 convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 2008, n. 31.

Il predetto regolamento è stato emanato con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

408 Articolo abrogato dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti di cui all'art. 11-quaterdecies, comma 13, lett. a), D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248

Il predetto regolamento è stato emanato con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

409 In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 108 (L) Soggetti abilitati (legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 2; al comma 3, è l'art. 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136)^{410 411}

Abrogato dal 27 marzo 2008

[1. Sono abilitate all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti di cui all'articolo 107 tutte le imprese, singole o associate, regolarmente iscritte nel registro delle ditte di cui al regio decreto 20 settembre 1934, n. 2011, e successive modificazioni ed integrazioni, o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443.

2. L'esercizio delle attività di cui al comma 1 è subordinato al possesso dei requisiti tecnico-professionali, di cui all'articolo 109, da parte dell'imprenditore, il quale, qualora non ne sia in possesso, prepone all'esercizio delle attività di cui al medesimo comma 1 un responsabile tecnico che abbia tali requisiti.

3. Sono, in ogni caso abilitate all'esercizio delle attività di cui al comma 1, le imprese in possesso di attestazione per le relative categorie rilasciata da una Società organismo di attestazione (SOA), debitamente autorizzata ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 25 gennaio 2000, n. 34.

4. Possono effettuare il collaudo ed accertare la conformità alla normativa vigente degli impianti di cui all'articolo 107, comma 1, lettera f), i professionisti iscritti negli albi professionali, inseriti negli appositi elenchi della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, formati annualmente secondo quanto previsto dall'articolo 9, comma 1, del decreto del Presidente della

Repubblica 6 dicembre 1991, n. 447.]

410 Articolo abrogato dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti di cui all'art. 11-quaterdecies, comma 13, lett. a), D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248

Il predetto regolamento è stato emanato con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

411 In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 109 (L) Requisiti tecnico-professionali (legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 3)^{412 414}

Abrogato dal 27 marzo 2008

[1. *I requisiti tecnico-professionali di cui all'articolo 108, comma 2, sono i seguenti:*

a) laurea in materia tecnica specifica conseguita presso una università statale o legalmente riconosciuta;

b) oppure diploma di scuola secondaria superiore conseguito, con specializzazione relativa al settore delle attività di cui all'articolo 110, comma 1, presso un istituto statale o legalmente riconosciuto, previo un periodo di inserimento, di almeno un anno continuativo, alle dirette dipendenze di una impresa del settore;

c) oppure titolo o attestato conseguito ai sensi della legislazione vigente in materia di formazione professionale, previo un periodo di inserimento, di almeno due anni consecutivi, alle dirette dipendenze di una impresa del settore;

d) oppure prestazione lavorativa svolta, alle dirette dipendenze di una impresa del settore, nel medesimo ramo di attività dell'impresa stessa, per un periodo non inferiore a tre anni, escluso quello computato ai fini dell'apprendistato, in qualità di operaio installatore con qualifica di specializzato nelle attività di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'articolo 107.

2. *E' istituito presso le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura un albo dei soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui al comma 1. Le modalità per l'accertamento del possesso dei titoli professionali, sono stabiliti con decreto del Ministero delle attività produttive.*⁴¹³
]

412 Articolo abrogato dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti di cui all'art. 11-quaterdecies, comma 13, lett. a), D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248

Il predetto regolamento è stato emanato con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

413 Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

414 In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 110 (L, commi 1 e 2 - R, comma 3) Progettazione degli impianti (legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 6)^{415 416}

Abrogato dal 27 marzo 2008

[1. Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e) e g), e 2 dell'articolo 107 è obbligatoria la redazione del progetto da parte di professionisti, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze.

2. La redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al comma 1 è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 119.

3. Il progetto, di cui al comma 1, deve essere depositato presso lo sportello unico contestualmente al progetto edilizio.]

⁴¹⁵Articolo abrogato dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti di cui all'art. 11-quaterdecies, comma 13, lett. a), D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248

Il predetto regolamento è stato emanato con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

⁴¹⁶In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 111 (R) Misure di semplificazione per il collaudo degli impianti installati^{417 418}

Abrogato dal 27 marzo 2008

[1. Nel caso in cui la normativa vigente richieda il certificato di collaudo degli impianti installati il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione dei progetti degli impianti di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e) e g), e 2 dell'articolo 107 se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di volere effettuare il collaudo degli impianti con le modalità previste dal comma 2.

2. Il collaudo degli impianti può essere effettuato a cura di professionisti abilitati, non intervenuti in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera, i quali attestano che i lavori realizzati sono conformi ai progetti approvati e alla normativa vigente in materia. In questo caso la certificazione redatta viene trasmessa allo sportello unico a cura del direttore dei lavori.

3. Resta salvo il potere dell'amministrazione di procedere all'effettuazione dei controlli successivi e di applicare, in caso di falsità delle attestazioni, le sanzioni previste dalla normativa vigente.]

⁴¹⁷Articolo abrogato dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti di cui all'art. 11-quaterdecies, comma 13, lett. a), D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248

Il predetto regolamento è stato emanato con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

⁴¹⁸In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 112 (L) Installazione degli impianti (legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 7)^{419 421}

Abrogato dal 27 marzo 2008

[1. *Le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte. I materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.*

2. *In particolare gli impianti elettrici devono essere dotati di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti.*

3. *Tutti gli impianti realizzati alla data del 13 marzo 1990 devono essere adeguati a quanto previsto dal presente articolo.*

4. *Con decreto del Ministro delle attività produttive, saranno fissati i termini e le modalità per l'adeguamento degli impianti di cui al comma 3.⁴²⁰]*

⁴¹⁹Articolo abrogato dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti di cui all'art. 11-quaterdecies, comma 13, lett. a), D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248

Il predetto regolamento è stato emanato con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

⁴²⁰Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

⁴²¹In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 113 (L) Dichiarazione di conformità (legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 9)^{422 423}

Abrogato dal 27 marzo 2008

[1. *Al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 112. Di tale dichiarazione, sottoscritta dal titolare dell'impresa installatrice e recante i numeri di partita IVA e di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati nonché, ove previsto, il progetto di cui all'articolo 110.]*

⁴²²Articolo abrogato dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti di cui all'art. 11-quaterdecies, comma 13, lett. a), D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248

Il predetto regolamento è stato emanato con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

⁴²³In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77

convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 114 (L) Responsabilità del committente o del proprietario (legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 10)^{424 425}

Abrogato dal 27 marzo 2008

[1. *Il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'articolo 107 ad imprese abilitate ai sensi dell'articolo 108.*]

⁴²⁴Articolo abrogato dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti di cui all'art. 11-quaterdecies, comma 13, lett. a), D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248

Il predetto regolamento è stato emanato con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

⁴²⁵In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 115 (L) Certificato di agibilità (legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 11, decreto legislativo n. 267 del 2000, articoli 107 e 109)^{426 427}

Abrogato dal 27 marzo 2008

[1. *Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale rilascia il certificato di agibilità, dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti.*]

⁴²⁶Articolo abrogato dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti di cui all'art. 11-quaterdecies, comma 13, lett. a), D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248

Il predetto regolamento è stato emanato con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

⁴²⁷In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 116 (L) Ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri (legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 12)^{428 429}

Abrogato dal 27 marzo 2008

[1. *Sono esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo, nonché dall'obbligo di cui all'articolo 114, i lavori concernenti l'ordinaria manutenzione degli impianti di cui all'articolo 107.* 2. *Sono altresì esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e del rilascio del certificato di collaudo le installazioni per apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo del*

rilascio della dichiarazione di conformità di cui all'articolo 113.]

428 Articolo abrogato dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti di cui all'art. 11-quaterdecies, comma 13, lett. a), D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248

Il predetto regolamento è stato emanato con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

429 In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 117 (R) Deposito presso lo sportello unico della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo (legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 13)^{430 431}

Abrogato dal 27 marzo 2008

[1. Qualora nuovi impianti tra quelli di cui ai commi 1, lettere a), b), c), e), e g), e 2 dell'articolo 107 vengano installati in edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, l'impresa installatrice deposita presso lo sportello unico, entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori, il progetto di rifacimento dell'impianto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto da altre norme o dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 119.

2. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento. Nella relazione di cui all'articolo 113 deve essere espressamente indicata la compatibilità con gli impianti preesistenti.

3. In alternativa al deposito del progetto, di cui al comma 1, è possibile ricorrere alla certificazione di conformità dei lavori ai progetti approvati di cui all'articolo 111.]

430 Articolo abrogato dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti di cui all'art. 11-quaterdecies, comma 13, lett. a), D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248

Il predetto regolamento è stato emanato con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

431 In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 118 (L) Verifiche (legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 14)^{432 433}

Abrogato dal 27 marzo 2008

[1. Per eseguire i collaudi, ove previsti, e per accertare la conformità degli impianti alle disposizioni del presente capo e della normativa vigente, i comuni, le unità sanitarie locali, i comandi provinciali dei vigili del fuoco e l'Istituto superiore per la prevenzione e la sicurezza del lavoro (ISPESL) hanno facoltà di avvalersi della collaborazione dei liberi professionisti, nell'ambito

delle rispettive competenze, di cui all'articolo 110, comma 1, secondo le modalità stabilite dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 119. 2. Il certificato di collaudo deve essere rilasciato entro tre mesi dalla presentazione della relativa richiesta.]

432 Articolo abrogato dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti di cui all'art. 11-quaterdecies, comma 13, lett. a), D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248

Il predetto regolamento è stato emanato con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

433 In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 119 (L) Regolamento di attuazione (legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 15)^{434 435}

Abrogato dal 27 marzo 2008

[1. Con regolamento di attuazione, emanato ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono precisati i limiti per i quali risulta obbligatoria la redazione del progetto di cui all'articolo 110 e sono definiti i criteri e le modalità di redazione del progetto stesso in relazione al grado di complessità tecnica dell'installazione degli impianti, tenuto conto dell'evoluzione tecnologica, per fini di prevenzione e di sicurezza.]

434 Articolo abrogato dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti di cui all'art. 11-quaterdecies, comma 13, lett. a), D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248

Il predetto regolamento è stato emanato con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

435 In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 120 (L) Sanzioni (legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 16)^{436 437}

Abrogato dal 27 marzo 2008

[1. Alla violazione di quanto previsto dall'articolo 113 consegue, a carico del committente o del proprietario, secondo le modalità previste dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 119, una sanzione amministrativa da 51 a 258 euro. Alla violazione delle altre norme del presente capo consegue, secondo le modalità previste dal medesimo regolamento di attuazione, una sanzione amministrativa da 516 a 5164 euro. 2. Il regolamento di attuazione di cui all'articolo 119 determina le modalità della sospensione delle imprese dal registro o dall'albo di cui all'articolo 108, comma 1, e dei provvedimenti disciplinari a carico dei professionisti iscritti nei rispettivi albi, dopo la terza violazione delle norme relative alla sicurezza degli impianti, nonché gli aggiornamenti dell'entità delle sanzioni amministrative di cui al comma 1.]

436 Articolo abrogato dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza

degli impianti di cui all'art. 11-quaterdecies, comma 13, lett. a), D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248

Il predetto regolamento è stato emanato con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

[437](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 121 (L) Abrogazione e adeguamento dei regolamenti comunali e regionali (legge 5 marzo 1990, n. 46, art. 17)[438](#) [439](#)

Abrogato dal 27 marzo 2008

[1. I comuni e le regioni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti, qualora siano in contrasto con le disposizioni del presente capo.]

[438](#)Articolo abrogato dall'art. 3, comma 1, D.L. 28 dicembre 2006, n. 300 convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 2007, n. 17, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti di cui all'art. 11-quaterdecies, comma 13, lett. a), D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito, con modificazioni, dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248

Il predetto regolamento è stato emanato con D.M. 22 gennaio 2008, n. 37

[439](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Capo VI

Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici

Art. 122 (L) Ambito di applicazione (legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 25)[440](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Sono regolati dalle norme del presente capo i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 129, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.
2. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione del presente capo è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia individuata dall'articolo 3, comma 1, del presente testo unico.

[440](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 123 (L) Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti (legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26)[442](#)

In vigore dal 30 dicembre 2024

1. Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla

conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17, commi 3 e 4, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica, ambientale e dell'assetto idrogeologico. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, fatta eccezione per quelli relativi alle fonti rinnovabili di energia, in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a). [441](#)

2. Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge medesima, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

3. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

4. Ai fini di cui al comma 3 e secondo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonché dei componenti degli edifici e degli impianti.

5. Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile.

6. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, il cui permesso di costruire, sia rilasciato dopo il 25 luglio 1991, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica.

8. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

[441](#)Comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lett. l), L. 28 dicembre 2015, n. 221e, successivamente, dall'art. 14, comma 10, lett. b), nn. 1) e 2), D.Lgs. 25 novembre 2024, n. 190, a decorrere dal 30 dicembre 2024, ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 1, del medesimo D.Lgs. n. 190/2024.

[442](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 124 (L) Limiti ai consumi di energia (legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 27)[443](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

[443](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18

convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 125 (L - R, commi 1 e 3) Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia (legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 28)⁴⁴⁵

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso lo sportello unico, in duplice copia la denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 122 e 123, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni del presente Capo.
2. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma 1 non siano state presentate prima dell'inizio dei lavori, il Comune, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'articolo 133, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.⁴⁴⁴
3. La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministro delle attività produttive. Una copia della documentazione è conservata dallo sportello unico ai fini dei controlli e delle verifiche di cui all'articolo 132. Altra copia della documentazione, restituita dallo sportello unico con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio, o di chi ne ha titolo, al direttore dei lavori ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori. Il direttore ovvero l'esecutore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.⁴⁴⁴

⁴⁴⁴Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

⁴⁴⁵In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 126 (R) Certificazione di impianti⁴⁴⁶

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione del progetto di cui all'articolo 125 se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di volersi avvalere della facoltà di cui all'articolo 111, comma 2.

⁴⁴⁶In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 127 (R) Certificazione delle opere e collaudo (legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 29)⁴⁴⁷

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Per la certificazione e il collaudo delle opere previste dal presente capo si applicano le corrispondenti disposizioni di cui al capo quinto della parte seconda.

⁴⁴⁷In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 128 (L) Certificazione energetica degli edifici (legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 30)⁴⁴⁹

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Con decreto del Presidente della Repubblica, adottato previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro delle attività produttive, sentito il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Consiglio superiore dei lavori pubblici e l'ENEA, sono emanate norme per la certificazione energetica degli edifici. Tale decreto individua tra l'altro i soggetti abilitati alla certificazione.⁴⁴⁸
2. Nei casi di compravendita o di locazione il certificato di collaudo e la certificazione energetica devono essere portati a conoscenza dell'acquirente o del locatario dell'intero immobile o della singola unità immobiliare.
3. Il proprietario o il locatario possono richiedere al comune ove è ubicato l'edificio la certificazione energetica dell'intero immobile o della singola unità immobiliare. Le spese relative di certificazione sono a carico del soggetto che ne fa richiesta.
4. L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale di cinque anni a partire dal momento del suo rilascio.

⁴⁴⁸Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

⁴⁴⁹In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 129 (L) Esercizio e manutenzione degli impianti (legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 31)⁴⁵⁰

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, deve adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia, entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia.
2. Il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, è tenuto a condurre gli impianti e a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI.
3. I comuni con più di quarantamila abitanti e le province per la restante parte del territorio effettuano i controlli necessari e verificano con cadenza almeno biennale l'osservanza delle norme relative al rendimento di combustione, anche avvalendosi di organismi esterni aventi specifica competenza tecnica, con onere a carico degli utenti.
4. I contratti relativi alla fornitura di energia e alla conduzione degli impianti di cui al presente capo, contenenti clausole in contrasto con essa, sono nulli. Ai contratti che contengono clausole difformi si applica l'articolo 1339 del codice civile.

⁴⁵⁰In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 130 (L) Certificazioni e informazioni ai consumatori (legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 32)⁴⁵²

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Ai fini della commercializzazione, le caratteristiche e le prestazioni energetiche dei componenti degli edifici e degli impianti devono essere certificate secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.⁴⁵¹
2. Le imprese che producono o commercializzano i componenti di cui al comma 1 sono obbligate a riportare su di essi gli estremi dell'avvenuta certificazione.

⁴⁵¹Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

⁴⁵²In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 131 (L) Controlli e verifiche (legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 33; decreto legislativo n. 267 del 2000, articoli 107 e 109)⁴⁵³

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Il comune procede al controllo dell'osservanza delle norme del presente capo in relazione al progetto delle opere in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.
2. La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.
3. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina la sospensione dei lavori.
4. In caso di accertamento di difformità su opere terminate il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche previste dal presente capo.
5. Nei casi previsti dai commi 3 e 4 il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale irroga le sanzioni di cui all'articolo 132.

⁴⁵³In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 132 (L) Sanzioni (legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 34)⁴⁵⁵

In vigore dal 30 giugno 2003

1. L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 dell'articolo 125 è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 516 euro e non superiore a 2582 euro.⁴⁵⁴
2. Il proprietario dell'edificio nel quale sono eseguite opere difformi dalla documentazione depositata ai sensi dell'articolo 125 e che non osserva le disposizioni degli articoli 123 e 124 è punito con la sanzione amministrativa in misura non inferiore al 5 per cento e non superiore al 25 per cento del valore delle opere.
3. Il costruttore e il direttore dei lavori che omettono la certificazione di cui all'articolo 127, ovvero che rilasciano una certificazione non veritiera nonché il progettista che rilascia la relazione di cui al comma 1 dell'articolo 126 non veritiera, sono puniti in solido con la sanzione amministrativa non inferiore all'1 per cento e non superiore al 5 per cento del valore delle opere, fatti salvi i casi di responsabilità penale.
4. Il collaudatore che non ottempera a quanto stabilito dall'articolo 127 è punito con la sanzione amministrativa pari al 50 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale.

5. Il proprietario o l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, che non ottempera a quanto stabilito dall'articolo 129, commi 1 e 2, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 516 euro e non superiore a 2582 euro. Nel caso in cui venga sottoscritto un contratto nullo ai sensi del comma 4 dell'articolo 129, le parti sono punite ognuna con la sanzione amministrativa pari a un terzo dell'importo del contratto sottoscritto, fatta salva la nullità dello stesso.⁴⁵⁴

6. L'inosservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 130 è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 2582 euro e non superiore a 25822 euro, fatti salvi i casi di responsabilità penale.⁴⁵⁴

7. Qualora soggetto della sanzione amministrativa sia un professionista, l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine professionale di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

8. L'inosservanza, della disposizione che impone la nomina, ai sensi dell'articolo 19 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, del tecnico responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia, è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 5164 euro e non superiore a 51645 euro. ⁴⁵⁴

⁴⁵⁴ Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

⁴⁵⁵ In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 133 (L) Provvedimenti di sospensione dei lavori (legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 35; decreto legislativo n. 267 del 2000, articoli 107 e 109)⁴⁵⁶

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, con il provvedimento mediante il quale ordina la sospensione dei lavori, ovvero le modifiche necessarie per l'adeguamento dell'edificio, deve fissare il termine per la regolarizzazione. L'inosservanza del termine comporta l'ulteriore irrogazione della sanzione amministrativa e l'esecuzione forzata delle opere con spese a carico del proprietario.

⁴⁵⁶ In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 134 (L) Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore (legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 136)⁴⁵⁸

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontra difformità dalle norme del presente testo unico, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario.⁴⁵⁷

⁴⁵⁷ Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

⁴⁵⁸ In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 135 (L) Applicazione (legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 37)⁴⁵⁹

In vigore dal 30 giugno 2003

1. I decreti ministeriali di cui al presente capo entrano in vigore centottanta giorni dopo la data della loro pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e si applicano alle denunce di inizio lavori presentate ai comuni dopo tale termine di entrata in vigore.

2. Il decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1977, n. 1052, si applica, in quanto compatibile con il presente capo e il comma 1 degli articoli 128 e 130, nonché con il titolo I della legge 9 gennaio 1991, n. 10, fino all'adozione dei decreti di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'articolo 4 della legge medesima.

⁴⁵⁹In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 135-bis Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici ^{460 461}

In vigore dal 28 aprile 2024

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c). Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

2. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

2-bis. Per i nuovi edifici nonché in caso di nuove opere che richiedono il rilascio di permesso di costruire ai sensi dei commi 1 e 2, per i quali la domanda di autorizzazione edilizia sia stata presentata dopo la data del 1° gennaio 2022, l'adempimento dei prescritti obblighi di equipaggiamento digitale degli edifici è attestato dall'etichetta necessaria di "edificio predisposto alla banda ultra larga", rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3, su istanza del soggetto che ha richiesto il rilascio del permesso di costruire o di altro soggetto interessato. Tale attestazione è necessaria ai fini della segnalazione certificata di cui all'articolo 4. Su istanza del privato il tecnico che ha rilasciato l'attestazione di cui al primo periodo del presente comma comunica entro novanta giorni dalla data di presentazione della segnalazione certificata i dati relativi agli edifici infrastrutturali al Sistema Informativo Nazionale Federato delle Infrastrutture (SINFI) ai sensi del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014. ⁴⁶²

3. Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo, per i quali la domanda di autorizzazione edilizia sia stata presentata prima del 1° gennaio 2022, possono beneficiare ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di "edificio

predisposto alla banda ultra larga', rilasciata da un tecnico abilitato come previsto dal comma 2-bis.
[463](#)

[460](#)Articolo inserito dall'art. 6-ter, comma 2, D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

[461](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

[462](#)Comma inserito dall'art. 4, comma 1, lett. c), D.Lgs. 8 novembre 2021, n. 207 e, successivamente, così modificato dall'art. 6, comma 1, D.Lgs. 24 marzo 2024, n. 48

[463](#)Comma così sostituito dall'art. 4, comma 1, lett. d), D.Lgs. 8 novembre 2021, n. 207

Parte III

Disposizioni finali

Capo I

Disposizioni finali

Art. 136 (L, commi 1 e 2, lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) - R comma 2, lettera m) Abrogazioni[465](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Ai sensi dell'articolo 20, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59, dalla data di entrata in vigore del presente testo unico sono abrogate le seguenti disposizioni:

- a) legge 17 agosto 1942, n. 1150, limitatamente all'articolo 31;
- b) legge 21 dicembre 1955, n. 1357, limitatamente all'articolo 3;
- c) legge 28 gennaio 1977, n. 10, limitatamente agli articoli 1; 4, commi 3, 4 e 5; 9, lett. c);
- d) legge 5 agosto 1978, n. 457, limitatamente all'articolo 48;
- e) decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, limitatamente agli articoli 7 e 8, convertito, con modificazioni, in legge 25 marzo 1982, n. 94.
- f) Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 15; 25, comma 4, come modificato dal decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, comma 7, lettera g), convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, nel testo sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662;
- g) Decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, limitatamente all'articolo 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, nel testo sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, come modificato dal decreto legge 25 marzo 1997, n. 67, articolo 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 1997, n. 135.[464](#)

2. Ai sensi dell'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, dalla data di entrata in vigore del presente testo unico sono altresì abrogate le seguenti disposizioni:

- a) regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, limitatamente agli articoli 220 e 221, comma 2;
- b) legge 17 agosto 1942, n. 1150, limitatamente agli articoli 26, 27, 33, 41-ter, 41-quater, 41-quinquies, ad esclusione dei commi 6, 8 e 9;
- c) legge 28 gennaio 1977, n. 10, limitatamente agli articoli 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16;
- d) legge 3 gennaio 1978, n. 1, limitatamente all'articolo 1, commi 4 e 5, come sostituiti dall'articolo 4, legge 18 novembre 1998, n. 415;
- e) decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito con modificazioni dalla legge 25 marzo 1982, n. 94,

limitatamente all'articolo 7;

f) legge 28 febbraio 1985, n. 47, limitatamente agli articoli 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, comma 4, 26, 27, 45, 46, 47, 48, 52, comma 1;

g) legge 17 febbraio 1992, n. 179, limitatamente all'articolo 23, comma 6;

h) decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, articolo 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come modificato dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, nel testo risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 10 del decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669; decreto-legge 25 marzo 1997, n. 67, articolo 11, convertito, con modifiche, dalla legge 23 maggio 1997, n. 135;

i) legge 23 dicembre 1996, n. 662, limitatamente all'articolo 2, commi 50 e 56;

l) legge 23 dicembre 1998, n. 448, limitatamente al comma 2 dell'articolo 61;

m) decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425.⁴⁶⁴

⁴⁶⁴Comma così corretto da Comunicato 13 novembre 2001, pubblicato nella G.U. 13 novembre 2001, n. 264.

⁴⁶⁵In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 137 (L) Norme che rimangono in vigore⁴⁶⁷

In vigore dal 13 settembre 2014

1. Restano in vigore le seguenti disposizioni:

a) legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ad eccezione degli articoli di cui all'articolo 136, comma 2, lettera b);

b) legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni;

c) legge 28 febbraio 1985, n. 47 ad eccezione degli articoli di cui all'articolo 136, comma 2, lettera f);

d) legge 24 marzo 1989, n. 122;

e) articolo 17-bis del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito in legge 12 luglio 1991, n. 203;

f) articolo 2, comma 58, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

2. Restano in vigore, per tutti i campi di applicazione originariamente previsti dai relativi testi normativi e non applicabili alla parte I di questo testo unico, le seguenti leggi:

a) legge 5 novembre 1971, n. 1086;

b) legge 2 febbraio 1974, n. 64;

c) legge 9 gennaio 1989, n. 13;

d) legge 5 marzo 1990, n. 46;

e) legge 9 gennaio 1991, n. 10;

f) legge 5 febbraio 1992, n. 104;

3. All'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, il comma 2 è sostituito dal seguente:

"2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta a segnalazione certificata di inizio attività ⁴⁶⁶."

⁴⁶⁶Nel presente provvedimento, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, l'espressione «denuncia di inizio attività» è stata sostituita da: «segnalazione certificata di inizio attività», ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 2, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

⁴⁶⁷In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18

convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Art. 138 (L) Entrata in vigore del testo unico [469 470](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

1. Le disposizioni del presente testo unico entrano in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2002 [468](#).

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

[468](#) Termine prorogato al 30 giugno 2002, dall'art. 5-bis, comma 1, D.L. 23 novembre 2001, n. 411 convertito dalla L. 31 dicembre 2001, n. 463 e, successivamente, al 30 giugno 2003 dall'art. 2, comma 1, D.L. 20 giugno 2002, n. 122 convertito, con modificazioni, dall'art 1, comma 1, L. 1° agosto 2002, n. 185

[469](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

[470](#)La Corte costituzionale, con ordinanza 15-25 novembre 2004, n. 355 (Gazz. Uff. 1° dicembre 2004, n. 47, 1ª Serie speciale), ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 138 sollevata in riferimento all'art. 76 della Costituzione.

Tavola di corrispondenza dei riferimenti normativi del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia Parte I [471](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

Articolato del testo unico riferimenti normativi previgenti

Articolo 1 (Ambito di applicazione)	-
Articolo 2 (Competenze delle regioni e degli enti locali)	-
Articolo 3 (Definizioni degli interventi edilizi)	Articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457
Articolo 4 (Regolamenti edilizi comunali)	
comma 1	Articolo 33 della legge 17 agosto 1942, n. 1150
comma 2	-
Articolo 5 (Sportello unico per l'edilizia)	-
Articolo 6 (Attività edilizia libera)	
comma 1, lettera a)	Articolo 9, lett. c), della legge 28 gennaio 1977, n. 10
comma 1, lettera b)	Articolo 7, commi 1 e 2, legge 9 gennaio 1989, n. 13
comma 1, lettera c)	Articolo 7, comma 4, del decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94
Articolo 7 (Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni)	
comma 1 lett. a), b)	
comma 1 lett. c)	Articolo 4, comma 16 primo periodo, D.L. 398/1993 convertito in legge n. 493/1993 e succ. mod.

Articolo 8 (Attività edilizia dei privati su aree demaniali)	terzo comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articolo 9 (Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica)	
comma 1, lett. a)	Articolo 27, quarto comma, primo periodo della legge n. 457 del 1978
comma 1 lett. b)	Articolo 4, comma ottavo, lett. a) della legge n. 10 del 1977
comma 2	Articolo 27, quarto comma, secondo periodo della legge n. 457 del 1978
Articolo 10 (Interventi subordinati a permesso di costruire)	
comma 1	Articolo 1 della legge n. 10 del 1977
comma 2	Articolo 25, comma 4, della legge 28 febbraio 1985, n. 47
comma 3	-
Articolo 11 (Caratteristiche del permesso di costruire)	
comma 1	Primo e secondo comma dell'articolo 4 della legge n. 10 del 1977
comma 2	Comma sesto dell'articolo 4, della legge n. 10 del 1977
comma 3	Comma 2 dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, come sostituito dall'articolo 2, comma 37, della legge 23 dicembre 1996, n. 662
Articolo 12 (Presupposti per il rilascio del permesso di costruire)	
comma 1	Primo comma dell'articolo 4 della legge n. 10 del 1977
comma 2	Quarto comma dell'articolo 31 della legge n. 1050 del 1942
comma 3	Primo, terzo e quarto comma dell'articolo unico della legge 3 novembre 1952, n. 1902
comma 4	Secondo comma dell'articolo unico della legge 3 novembre 1952, n. 1902
Articolo 13 (Competenza al rilascio del permesso di costruire)	
comma 1	Primo comma dell'articolo 4, legge n. 10 del 1977
comma 2	Articolo 4, comma 6, del D.L. 398/1993 convertito in legge n. 493/1993
Articolo 14 (Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici)	
cooma 1	Articolo 41-quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150 introdotto dall'articolo 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765

comma 2	-
comma 3	-
Articolo 15 (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire)	
comma 1	Terzo comma dell'articolo 4, legge 28 gennaio 1977, n. 10
comma 2	Quarto comma dell'articolo 4, legge 28 gennaio 1977, n. 10
comma 3	Quinto comma dell'articolo 4, legge 28 gennaio 1977, n. 10
comma 4	Articolo 31, undicesimo comma, della legge 17 agosto 1942 n. 1150
Articolo 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire)	
comma 1	Articolo 3 della legge n. 10 del 1977
comma 2	Primo comma dell'articolo 11 della legge n. 10 del 1977, e articolo 47 della legge 5 agosto 1978, n. 457
comma 3	Secondo comma dell'articolo 11 della legge n. 10 del 1977
comma 4	Primo comma dell'articolo 5 della legge n. 10 del 1977
comma 5	Terzo comma dell'articolo 5 della legge n. 10 del 1977e successive modificazioni
comma 6	Articolo 7, comma 1, della legge 24 dicembre 1993, n. 537
comma 7	Articolo 4, primo comma della legge 29 settembre 1964, n. 847 e successive modificazioni
comma 8	Articolo 4, secondo comma della legge 29 settembre 1964, n. 847 e successive modificazioni
comma 9	Primo, secondo, terzo e quarto comma dell'articolo 6 della legge n. 10 del 1977
comma 10	Quinto comma dell'articolo 6 della legge n. 10 del 1977
Articolo 17 (Riduzione o esonero dal contributo di costruzione)	
comma 1	primo comma dell'articolo 7 della legge n. 10 del 1977
comma 2	comma 1 dell'articolo 9 del decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94
comma 3, lettera a)	lettera a) del primo comma dell'articolo 9 della legge n. 10 del 1977
comma 3, lettera b)	lettera d) del primo comma, dell'articolo 9 legge n. 10 del 1977.

comma 3, lettera c)	Lettera f) del primo comma, dell'articolo 9, legge n. 10 del 1977
comma 3, lettera d)	Lettera g) del primo comma, dell'articolo 9, legge n. 10 del 1977
comma 3, lettera e)	primo periodo del comma 1 dell'articolo 26, legge n. 10 del 1991
comma 4	secondo comma dell'articolo 9 della legge n. 10 del 1977
Articolo 18 (Convenzione-tipo)	Articolo 8 della legge n. 10 del 1977, come modificato dall'articolo 23, comma 6, della legge 17 febbraio 1992, n. 179
Articolo 19 (Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza)	Articolo 10 della legge n. 10 del 1977
Articolo 20 (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)	Articolo 4, commi da 1 a 6, del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, conv. con modificazioni in legge n. 493 del 1993
Articolo 21 (Intervento sostitutivo regionale)	Articolo 4, commi 5 e 6, del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493
Articolo 22 (Interventi subordinati a denuncia di inizio attività)	
comma 1	Articolo 4, comma 7, lettere a), b), c), d), e), f), ed h), del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 conv. con modificazioni in legge n. 493 del 1993
comma 2	Articolo 4, comma 7, lettera g), del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, conv. con modificazioni in legge n. 493 del 1993
comma 3	Articolo 4, comma 8, del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, conv. con modificazioni in legge n. 493 del 1993
comma 4	-
comma 5	-
Articolo 23 (Disciplina della denuncia di inizio attività)	
comma 1	Comma 11 dell'articolo 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, conv. con modificazioni in legge n. 493 del 1993, e successive modificazioni
comma 2	Commi 8-bis e 9 dell'articolo 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, conv. con modificazioni in legge n. 493 del 1993
comma 3	-
comma 4	-
comma 5	Comma 14 del dell'articolo 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, conv. con modificazioni in legge n. 493 del 1993, e successive modificazioni

comma 6	Comma 15 dell'articolo 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, conv. con modificazioni in legge n. 493 del 1993, e successive modificazioni
comma 7	Secondo periodo del comma 11 dell'articolo 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, conv. con modificazioni in legge n. 493 del 1993 e successive modificazioni
Articolo 24 (Certificato di agibilità)	
comma 1	
comma 2	Articolo 220 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265e successive modifiche
comma 3	articolo 221, secondo comma R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche
comma 4	Articolo 52, primo comma legge 28 febbraio 1985, n. 47.
Articolo 25 (Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità)	articoli 1, 3 e 4 D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 legge 5 novembre 1971, n. 1086, artt. 7 e 8
Articolo 26 (Dichiarazione di inagibilità)	-
Articolo 27 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia)	Articolo 4 della legge 28 febbraio 1985, n. 47
Articolo 28 (Vigilanza su opere di amministrazioni statali)	Articolo 5 della legge 28 febbraio 1985, n. 47
Articolo 29 (Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività)	
commi 1 e 2	Articolo 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'articolo 5-bis del decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298
comma 3	comma 12 dell'articolo 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493.
Articolo 30 (Lottizzazione abusiva)	Articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come modificato dagli articoli 1, comma 3-bis, e 7-bis del decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298
Articolo 31 (Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)	Articolo 7 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'articolo 2 del decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298
Articolo 32 (Determinazione delle variazioni essenziali)	Articolo 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47
Articolo 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità)	Articolo 9 della legge 28 febbraio 1985, n. 47
Articolo 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire)	Articolo 12 della legge 28 febbraio 1985, n. 47

Articolo 35 (Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici)	
commi 1 e 2	Articolo 14 della legge 28 febbraio 1985, n. 47
comma 3	-
Articolo 36 (Accertamento di conformità)	Articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47
Articolo 37 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità)	
comma 1	Primo periodo del comma 13 dell'articolo 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493
comma 2	Comma 3 dell'articolo 10 della legge n. 47 del 1985
comma 3	Comma 4 dell'articolo 10 della legge n. 47 del 1985
comma 4	-
comma 5	Secondo periodo del comma 13 dell'articolo 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493
comma 6	Terzo periodo del comma 13 dell'articolo 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493
Articolo 38 (Interventi eseguiti in base a permesso annullato)	Articolo 11 della legge 28 febbraio 1985, n. 47
Articolo 39 (Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione)	Legge 17 agosto 1942, n. 1150, articolo 27 come sostituito dall'articolo 7, legge 6 agosto 1967, n. 765
Articolo 40 (Sospensione o demolizione di opere abusive da parte della regione)	Articolo 26 della legge n. 1150 del 1942, come sostituito dall'articolo 6 della legge n. 765 del 1967
Articolo 41 (Demolizione di opere abusive)	
commi 1, 2 e 3	articolo 27 della legge 28 febbraio 1985, n. 47
comma 4	articolo 2, comma 56 della legge 23 dicembre 1996, n. 662
comma 5	-
Articolo 42 (Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione)	Articolo 3 della legge 28 febbraio 1985, n. 47
Articolo 43 (Riscossione)	Articolo 16 della legge 28 febbraio 1985, n. 47
Articolo 44 (Sanzioni penali)	Articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come modificato dall'articolo 3 del decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298
Articolo 45 (Norme relative all'azione penale)	Articolo 22 della legge 28 febbraio 1985, n. 47
Articolo 46 (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985)	Articolo 17 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'articolo 8 del decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298

Articolo 47 (Sanzioni a carico dei notai)	Articolo 21 della legge 28 febbraio 1985, n. 47
Articolo 48 (Aziende erogatrici di servizi pubblici)	Articolo 45 della legge 28 febbraio 1985, n. 47
Articolo 49 (Disposizioni fiscali)	Articolo 41-ter della legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articolo 50 (Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria)	Articolo 46 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni
Articolo 51 (Finanziamenti pubblici e sanatoria)	comma 50 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662

[471](#)In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108

Tavola di corrispondenza dei riferimenti normativi del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia Parte II [472](#)

In vigore dal 30 giugno 2003

Articolato del testo unico norme di riferimento

Articolo 52 (Tipo di strutture e norme tecniche)	
comma 1	Primo e terzo comma dell'art. 1 della legge n. 64 del 1974
comma 2	Quarto comma dell'articolo 1 della legge n. 64 del 1974
comma 3	Primo comma dell'articolo 32 della legge n. 64 del 1974
Articolo 53 (Definizioni)	Primo, secondo e terzo comma dell'articolo 1 della legge n. 1086 del 1971
Articolo 54 (Sistemi costruttivi)	
comma 1	Articolo 5 della legge n. 64 del 1974
comma 2, lettera a)	Primo comma dell'articolo 6 della legge n. 64 del 1974
comma 2, lettera b)	Primo comma dell'articolo 7 della legge n. 64 del 1974
comma 2, lettera c)	Primo periodo del primo comma dell'articolo 8 della legge n. 64 del 1974
Articolo 55 (Edifici in muratura)	Secondo comma dell'articolo 6 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 56 (Edifici con struttura a pannelli portanti)	
comma 1	Secondo comma dell'articolo 7 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
comma 2	Terzo comma dell'articolo 7 della legge 2 febbraio 1974, n. 64

comma 3	Quarto comma dell'articolo 7 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
comma 4	Quinto comma dell'articolo 7 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 57 (Edifici con strutture intelaiate)	
comma 1	Secondo periodo del primo comma dell'articolo 8 della legge n. 64 del 1974
comma 2	Secondo comma dell'articolo 8 della legge n. 64 del 1974
comma 3	Terzo comma dell'articolo 8 della legge n. 64 del 1974
comma 4	Quarto comma dell'articolo 8 della legge n. 64 del 1974
Articolo 58 (Produzione in serie in stabilimenti di manufatti in conglomerato normale e precompresso e di manufatti complessi in metallo)	Articolo 9 della legge n. 1086 del 1971
Articolo 59 (Laboratori)	Articolo 20 della legge 5 novembre 1971, n. 1086
Articolo 60 (Emanazione di norme tecniche)	Articolo 21 della legge 5 novembre 1971, n. 1086
Articolo 61 (Abitati da consolidare)	Commi 1 e 2 dell'articolo 2 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 62 (Utilizzazione di edifici)	Articolo 28 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 63 (Opere pubbliche)	-
Articolo 64 (Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità)	
comma 1	Quarto comma dell'articolo 1 della legge n. 1086 del 1971
comma 2	Primo comma dell'articolo 2 della legge n. 1086 del 1971
comma 3	Secondo comma dell'articolo 2 della legge n. 1086 del 1971
comma 4	Primo comma dell'articolo 3 della legge n. 1086 del 1971
comma 5	secondo comma dell'articolo 3 della legge n. 1086 del 1971
Articolo 65 (Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica)	
commi da 1 a 5	Primo, secondo, terzo, quarto e quinto comma dell'articolo 4 della legge n. 1086 del 1971
commi 6, 7 e 8	Primo e secondo comma dell'articolo 6 della legge n. 1086 del 1971

Articolo 66 (Documenti in cantiere)	Articolo 5 della legge n. 1086 del 1971
Articolo 67 (Collaudo statico)	
comma 1	Primo comma dell'articolo 7 della legge n. 1086 del 1971
comma 2	Secondo comma dell'articolo 7 della legge n. 1086 del 1971
comma 3	Comma 1 dell'articolo 2 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425
comma 4	Quarto comma dell'articolo 7 della legge n. 1086 del 1971
comma 5	Comma 2 dell'articolo 2 del D.P.R. n. 425 del 1994
comma 6	-
comma 7	Quinto comma dell'articolo 7 della legge n. 1086 del 1971
comma 8	Primo comma dell'articolo 8 della legge n. 1086 del 1971
Articolo 68 (Controlli)	Articolo 10 della legge 5 novembre 1971, n. 1086
Articolo 69 (Accertamenti delle violazioni)	Articolo 11 della legge 5 novembre 1971, n. 1086
Articolo 70 (Sospensione dei lavori)	Articolo 12 della legge 5 novembre 1971, n. 1086
Articolo 71 (Lavori abusivi)	Articolo 13 della legge 5 novembre 1971, n. 1086
Articolo 72 (Omessa denuncia dei lavori)	Articolo 14 della legge 5 novembre 1971, n. 1086
Articolo 73 (Responsabilità del direttore dei lavori)	Articolo 15 della legge 5 novembre 1971, n. 1086
Articolo 74 (Responsabilità del collaudatore)	Articolo 16 della legge 5 novembre 1971, n. 1086
Articolo 75 (Mancanza del certificato di collaudo)	Articolo 17 della legge 5 novembre 1971, n. 1086
Articolo 76 (Comunicazione della sentenza)	Articolo 18 della legge 5 novembre 1971, n. 1086
Articolo 77 (Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici)	Articolo 1 della legge 9 gennaio 1989, n. 13
Articolo 78 (Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche)	Articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13
Articolo 79 (Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi)	Articolo 3 della legge 9 gennaio 1989, n. 13

Articolo 80 (Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni)	Articolo 6 della legge 9 gennaio 1989, n. 13
Articolo 81 (Certificazioni)	Articolo 8 della legge 9 gennaio 1989, n. 13
Articolo 82 (Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico)	Articolo 24 della legge 5 febbraio 1992, n. 104
Articolo 83 (Opere disciplinate e gradi di sismicità)	
comma 1	Primo comma dell'articolo 3 della legge n. 64 del 1974
comma 2	Secondo comma dell'articolo 3 della legge n. 64 del 1974
comma 3	Primo comma dell'articolo 32 della legge n. 64 del 1974
Articolo 84 (Contenuto delle norme tecniche)	Articolo 4 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 85 (Azioni sismiche)	Articolo 9 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 86 (Verifica delle strutture)	Articolo 10 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 87 (Verifica delle fondazioni)	Articolo 11 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 88 (Deroghe)	Articolo 12 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 89 (Parere sugli strumenti urbanistici)	Articolo 13 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 90 (Sopraelevazioni)	Articolo 14 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 91 (Riparazioni)	Articolo 15 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 92 (Edifici di speciale importanza artistica)	Articolo 16 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 93 (Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche)	articoli 17 e 19 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 94 (Autorizzazione per l'inizio dei lavori)	Articolo 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 95 (Sanzioni penali)	Articolo 20 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 96 (Accertamento delle violazioni)	Articolo 21 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 97 (Sospensione dei lavori)	Articolo 22 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 98 (Procedimento penale)	Articolo 23 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 99 (Esecuzione d'ufficio)	Articolo 24 della legge 2 febbraio 1974, n. 64

Articolo 100 (Competenza del presidente della giunta regionale)	Articolo 25 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 101 (Comunicazione del provvedimento al competente ufficio tecnico della regione)	Articolo 26 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 102 (Modalità per l'esecuzione d'ufficio)	Articolo 27 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 103 (Vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche)	Articolo 29 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 104 (Costruzioni in corso in zone sismiche di nuova classificazione)	Articolo 30 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 105 (Costruzioni eseguite col sussidio dello Stato)	Articolo 33 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 106 (Esenzione per le opere eseguite dal genio militare)	Articolo 34 della legge 2 febbraio 1974, n. 64
Articolo 107 (Ambito di applicazione)	Articolo 1, comma 1, della legge 5 marzo 1990, n. 46
Articolo 108 (Soggetti abilitati)	
commi 1 e 2	Articolo 2 della legge 5 marzo 1990, n. 46
comma 3	Articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136
Articolo 109 (Requisiti tecnico-professionali)	Articolo 3 della legge 5 marzo 1990, n. 46
Articolo 110 (Progettazione degli impianti)	Articolo 6 della legge 5 marzo 1990, n. 46
Articolo 111 (Misure di semplificazione per il collaudo degli impianti installati)	-
Articolo 112 (Installazione degli impianti)	Articolo 7 della legge 5 marzo 1990, n. 46
Articolo 113 (Dichiarazione di conformità)	Articolo 9 della legge 5 marzo 1990, n. 46
Articolo 114 (Responsabilità del committente o del proprietario)	Articolo 10 della legge 5 marzo 1990, n. 46
Articolo 115 (Certificato di agibilità)	Articolo 11 della legge 5 marzo 1990, n. 46
Articolo 116 (Ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri)	Articolo 12 della legge 5 marzo 1990, n. 46
Articolo 117 (Deposito presso lo sportello unico della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo)	Articolo 13 della legge 5 marzo 1990, n. 46
Articolo 118 (Verifiche)	Articolo 14 della legge 5 marzo 1990, n. 46
Articolo 119 (Regolamento di attuazione)	Articolo 15 della legge 5 marzo 1990, n. 46
Articolo 120 (Sanzioni)	Articolo 16 della legge 5 marzo 1990, n. 46
Articolo 121 (Abrogazione e adeguamento dei regolamenti comunali e regionali)	Articolo 17 della legge 5 marzo 1990, n. 46
Articolo 122 (Ambito di applicazione)	Articolo 25 della legge 9 gennaio 1991, n. 10
Articolo 123 (Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti)	Articolo 26 della legge 9 gennaio 1991, n. 10

Articolo 124 (Limiti ai consumi di energia)	Articolo 27 della legge 9 gennaio 1991, n. 10
Articolo 125 (Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia)	Articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10
Articolo 126 (Certificazione di impianti)	-
Articolo 127 (Certificazione delle opere e collaudo)	Articolo 29 della legge 9 gennaio 1991, n. 10
Articolo 128 (Certificazione energetica degli edifici)	Articolo 30 della legge 9 gennaio 1991, n. 10
Articolo 129 (Esercizio e manutenzione degli impianti)	Articolo 31 della legge 9 gennaio 1991, n. 10
Articolo 130 (Certificazioni e informazioni ai consumatori)	Articolo 32 della legge 9 gennaio 1991, n. 10
Articolo 131 (Controlli e verifiche)	Articolo 33 della legge 9 gennaio 1991, n. 10
Articolo 132 (Sanzioni)	Articolo 34 della legge 9 gennaio 1991, n. 10
Articolo 133 (Provvedimenti di sospensione dei lavori)	Articolo 35 della legge 9 gennaio 1991, n. 10
Articolo 134 (Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore)	Articolo 36 della legge 9 gennaio 1991, n. 10
Articolo 135 (Applicazione)	Articolo 37 della legge 9 gennaio 1991, n. 10
Articolo 136 (Abrogazioni)	
comma 1	abrogazioni conseguenti alle delegificazioni operate ai sensi dell'articolo 20 della legge n. 59 del 1997
comma 2	abrogazioni di leggi e atti aventi forza di legge confluiti nel testo unico, ai sensi dell'articolo 7 della legge n. 50 del 1999
Articolo 137 (Norme che rimangono in vigore)	
Articolo 138 (Entrata in vigore del testo unico)	

472In deroga alle disposizioni di cui al presente provvedimento vedi l'art. 4, comma 2, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27 l'art. 2, comma 13, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, e, successivamente, l'art. 56, comma 1, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla L. 29 luglio 2021, n. 108