

Région Autonome  
**Vallée d'Aoste**



Regione Autonoma  
**Valle d'Aosta**

Assessorat des Ouvrages publics,  
du Territoire et du Logement public  
Assessorato Opere pubbliche,  
Territorio e Edilizia residenziale pubblica

V/ réf. – Vs. rif.  
N/ réf. – Ns. Rif.

Aosta

**Al Presidente**  
**Consiglio permanente degli enti locali della**  
**Valle d'Aosta**  
**Piazza Narbonne, 16**  
**11100 AOSTA (AO)**

**Ai Sindaci e agli Uffici tecnici**  
**Comuni della Valle d'Aosta**  
**LORO SEDI**

**Al coordinatore**  
**dello Sportello Unico degli Enti Locali**  
**Arch. Dario Gianotti**  
**Via Baraing, 1**  
**11026 Pont-Saint-Martin (AO)**  
PEC: [protocollo@pec.sportellounico.vda.it](mailto:protocollo@pec.sportellounico.vda.it)

**Al Presidente**  
**Ordine degli architetti, pianificatori,**  
**paesaggisti e conservatori della Regione**  
**Autonoma della Valle d'Aosta**  
**Via Frutaz, 1**  
**11100 AOSTA (AO)**  
PEC: [oappc.aosta@archiworldpec.it](mailto:oappc.aosta@archiworldpec.it)

**Al Presidente**  
**Ordine degli Ingegneri della Regione**  
**Autonoma Valle d'Aosta**  
**Regione Borgnalle, 10/L**  
**11100 AOSTA (AO)**  
PEC: [ordine.aosta@ingpec.eu](mailto:ordine.aosta@ingpec.eu)

**Al Presidente**  
**Collegio regionale Geometri e Geometri**  
**laureati della Valle d'Aosta**  
**P.zza Narbonne, 16**  
**11100 AOSTA (AO)**  
PEC: [collegio.aosta@geopec.it](mailto:collegio.aosta@geopec.it)

CT  
C:\Users\rcoscarelli\Desktop\Nota Assessore Ir 14\_2020.doc

Département de la programmation, des ressources hydriques et du territoire  
Planification territoriale  
Dipartimento programmazione, risorse idriche e territorio  
Pianificazione territoriale

11100 Aosta  
3, place Narbonne  
téléphone +39 0165272507

11100 Aosta  
Piazza Narbonne, 3  
telefono +39 0165272507

[difesa\\_suolo@pec.regione.vda.it](mailto:difesa_suolo@pec.regione.vda.it)  
[pianificazione\\_territoriale@regione.vda.it](mailto:pianificazione_territoriale@regione.vda.it)  
[www.regione.vda.it](http://www.regione.vda.it)

**Al Presidente**  
**Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori**  
**Forestali della Valle d'Aosta**  
PEC: [valledaosta@conafpec.it](mailto:valledaosta@conafpec.it)

**Al Presidente**  
**Collegio dei Periti industriali della Valle**  
**d'Aosta**  
**Via Boson C. Justin, 6**  
**11100 Aosta (AO)**  
PEC: [collegiodiaosta@pec.cnpi.it](mailto:collegiodiaosta@pec.cnpi.it)

**OGGETTO: informativa circa le modificazioni introdotte dalla legge regionale 21 dicembre 2020, n. 14 ( Disposizioni collegate alla legge di stabilità regionale per il triennio 2021/2023. Modificazioni di leggi regionali e altre disposizioni) alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta).**

Con la presente, si comunica che, in data 30 dicembre 2020, è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma Valle d'Aosta la legge regionale 21 dicembre 2020, n. 14 recante “Disposizioni collegate alla legge di stabilità regionale per il triennio 2021/2023. Modificazioni di leggi regionali e altre disposizioni.”.

Si richiama in particolare l'attenzione sull'articolo 2 “Semplificazioni in materia urbanistica. Modificazioni alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11”, che ha inteso recepire nella legislazione della Valle d'Aosta le modificazioni introdotte a livello statale al testo unico sull'edilizia - il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380- con l'articolo 10 del decreto-legge 76/2020 (il cosiddetto Decreto Semplificazione), come modificato dalla legge 120/2020, con particolare riguardo ai commi 1 e 2 dello stesso.

La *ratio* delle modificazioni introdotte dalla l.r. 14/2020 è quella di favorire le attività edilizie ed economiche, anche considerata la situazione emergenziale dovuta alla pandemia da COVID19, facilitando il recupero e l'adeguamento dell'edificato esistente ai parametri del risparmio energetico e del benessere abitativo, evitando dubbi interpretativi e applicativi rispetto alla possibilità di avvalersi, in Valle d'Aosta, di istituti di semplificazione già introdotti dal legislatore statale, ma non ancora disciplinati e appositamente adattati al territorio valdostano. Tra le modifiche più significative, si segnala quella volta ad introdurre, attraverso la sostituzione del comma 3 dell'articolo 74 della l.r. 11/1998, la definizione di mutamento della destinazione d'uso “*urbanisticamente rilevante*”. Detto concetto costituisce il discrimine per individuare i casi in cui non è richiesto il permesso di costruire in caso di cambio di destinazione d'uso. A ciò si associa, coerentemente con quanto previsto dalla normativa statale, un ampliamento delle fattispecie soggette a SCIA edilizia e, conseguentemente, una diminuzione dei casi nei quali è richiesto il contributo di onerosità per il rilascio del permesso di costruire. Si esplicita, inoltre, accanto alla disciplina dei titoli abilitativi, quella relativa all'edilizia libera.

Altra modificazione significativa è quella che introduce, attraverso l'inserimento dell'articolo 59bis, la definizione dello stato legittimo degli immobili al quale si collega anche il nuovo articolo 80bis relativo alle tolleranze costruttive; si tratta di norme di grande importanza anche in

riferimento al bonus fiscale del 110% attualmente in vigore. Viene quindi rivista, coerentemente con le novità introdotte dal decreto-legge 76/2020, la normativa in materia di agibilità e di altezza minima e requisiti igienico-sanitari per le vecchie abitazioni. È infine introdotto il nuovo articolo 88bis volto a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente tramite interventi di demolizione e ricostruzione anche in deroga alla disciplina delle distanze tra le costruzioni.

Si segnala, inoltre, che il comma 3 dell'articolo 3 della stessa legge regionale prolunga i tempi entro i quali è possibile usufruire delle proroghe e delle scadenze concesse dall'articolo 79 della l.r. 8/2020, spostando dal 31 dicembre al **30 giugno 2021** la data entro cui i titoli abilitativi rilasciati o in corso di validità a partire dal 31 gennaio 2020 possono fruire dei benefici indicati allo stesso articolo 79.

Con l'occasione, si anticipa che è in corso di predisposizione una modifica della DGR 966/2019, che disciplina le tipologie edilizie, allo scopo di recepire le innovazioni introdotte dal Decreto Semplificazione relativamente alla definizione degli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia e di declinare operativamente quanto introdotto dalla l.r. 14/2020 in aggiornamento alla l.r. 11/1998, sempre in tema di interventi edilizi.

Inoltre è intenzione di questa amministrazione attivare un tavolo tecnico per definire una revisione generale della normativa urbanistica regionale, che vedrà il coinvolgimento dei rappresentanti degli enti locali come le stesse associazioni professionali in indirizzo.

Si allega alla presente una breve illustrazione dei tredici commi di cui si compone l'articolo 2 della l.r. 14/2020.

Nel rammentare che gli uffici della Struttura pianificazione territoriale sono a disposizione per eventuali chiarimenti ed informazioni, si porgono distinti saluti.

L'Assessore  
Carlo MARZI  
*(documento firmato digitalmente)*

<b>Estratto della l.r. 11 come novellata dalla l.r. 14/2020</b> <i>In neretto le modificazioni apportate dall'art. 2 della l.r. 14/2020 al testo vigente della l.r. 11/1998</i>	
l.r. 11/1998 modificata	Commento
<p style="text-align: center;">Art. 52</p> <p><i>(Disciplina applicabile nelle zone territoriali di tipo A)</i></p> <p>2. In assenza di strumenti attuativi di cui al comma 1, nelle zone territoriali di tipo A, previo parere delle strutture regionali competenti in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, nel caso in cui l'immobile sia tutelato ai sensi del d.lgs. 42/2004, dell'articolo 40 delle norme di attuazione del PTP e della l.r. 56/1983, sono consentiti:</p> <p>a) l'esecuzione di infrastrutture e servizi anche di privati al di sotto del livello naturale del terreno delle aree libere; le aree libere sono comunque inedificabili e non possono conferire volumetria in altre zone;</p> <p>b) gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;</p> <p><b>c) gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici non classificati monumento, documento o di pregio storico, culturale, architettonico o ambientale; tali interventi:</b></p> <p><b>1) devono essere tesi al mantenimento degli elementi di pregio, all'eliminazione di quelli in contrasto e all'adeguamento dei caratteri tipologici del fabbricato con quelli del contesto storico;</b></p> <p><b>2) possono consistere anche nella totale demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime;</b></p> <p><b>3) possono consistere anche nella totale demolizione e ricostruzione su diverso sedime, alle condizioni stabilite dall'articolo 88bis, limitatamente ai fabbricati classificati nelle categorie E2 e E4 e ubicati al di fuori delle aree classificate nelle categorie F1 e F2 ai sensi dell'articolo 52quater, comma 2;</b></p> <p>...</p> <p>e) gli interventi di ripristino sui fabbricati classificati diroccati mediante un insieme sistematico di opere che rispettino i relativi elementi volumetrici, tipologici e formali originari, desumibili dallo stato attuale o da documentazione fotografica. Tra gli</p>	<p><b>Art. 2, comma 1 della l.r. 14/2020</b></p> <p><b>Art. 52 della l.r. 11/1998</b></p> <p>L'articolo apporta modificazioni all'art. 52 (Disciplina applicabile nelle zone territoriali di tipo A), relativamente ad alcune lettere del comma 2, che individua gli interventi consentiti nei centri storici in assenza di strumenti attuativi. In particolare sostituisce la lettera c) e il secondo periodo della lettera e) al fine di disciplinare gli interventi di ristrutturazione edilizia ed in particolare la demolizione e ricostruzione coerentemente con i contenuti del nuovo articolo 88bis (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati), il quale, nell'ambito della nuova disciplina delle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati, consente sempre, analogamente a quanto previsto dalla normativa statale (cfr. articolo 10, comma 1, lettera a) del d.l. 7672020), la ricostruzione, nei limiti delle distanze preesistenti, in caso di demolizione e ricostruzione degli edifici.</p> <p>Per gli interventi di cui alla lettera e) dello stesso comma 2, inoltre, è stato meglio esplicitato che nel ripristinare i fabbricati diroccati è possibile una demolizione parziale anche per gli edifici di pregio (non per monumento e documento) per sostituire le parti irrecuperabili e ai soli fini di messa in sicurezza strutturale.</p> <p>Infine, è stata integrata la lettera f) allo scopo di permettere la demolizione parziale o totale per edifici non classificati monumento, documento o di pregio anche per motivi di accesso e fruizione da parte delle persone disabili, oltre che per le opere pubbliche.</p>

<p>interventi di ripristino dei fabbricati diroccati <b>assimilabili a edifici documento o di pregio</b>, previa perizia statica redatta da professionista abilitato che attesti l'impossibilità del recupero strutturale, è altresì ammessa la demolizione parziale con sostituzione delle parti irrecuperabili, sempre nel rispetto degli elementi volumetrici, tipologici e formali originari;</p> <p>f) gli interventi di demolizione parziale o totale, con esclusione degli edifici classificati monumento o documento e di pregio storico, culturale, architettonico o ambientale, esclusivamente per dare esecuzione a opere dirette a migliorare la funzionalità di infrastrutture pubbliche <b>o, previa motivata deliberazione del Consiglio comunale, per consentire l'accesso e la fruizione degli spazi di vita esterni di un immobile in cui è residente una persona disabile;</b></p> <p>...</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 59 (Titoli abilitativi)</p> <p><b>01. Per trasformazioni urbanistiche o edilizie di cui al presente capo, si intendono le attività che producono una trasformazione del territorio, attraverso la modifica dello stato dei suoli o dei manufatti edilizi esistenti, attuabili attraverso un titolo abilitativo, una comunicazione oppure senza titolo abilitativo né comunicazione, nel solo caso di attività di edilizia libera. Gli interventi implicanti trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio devono in ogni caso essere conformi alle prescrizioni delle norme cogenti e prevalenti del PTP, degli strumenti urbanistici comunali, 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 d.lgs. 42/2004.</b></p> <p>1. I titoli abilitativi delle trasformazioni urbanistiche o edilizie sono costituiti:</p> <p>a) dal permesso di costruire;</p> <p>b) dalla segnalazione certificata di inizio attività edilizia (SCIA edilizia) e dalla comunicazione di varianti in corso d'opera;</p> <p>c) da qualsiasi altro titolo abilitativo, comunque denominato, previsto da leggi di settore o in materia di procedimento unico, a condizione che gli interventi siano conformi alle prescrizioni</p>	<p><b>Art. 2, comma 2 della l.r. 14/2020</b> <b>Art. 59 della l.r. 11/1998</b></p> <p>E' stato introdotto un nuovo comma 01 allo scopo di specificare l'obbligo per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia, al rispetto delle norme regionali in materia di urbanistica ed edilizia e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Lo stesso comma introduce inoltre il concetto di "edilizia libera" nell'ordinamento regionale.</p> <p><b>L'edilizia libera</b>, ossia l'attività edilizia che non richiede titolo abilitativo ma deve rispettare le altre norme che disciplinano i lavori edilizi, è disciplinata dal DPR 380/2001, mentre nella nostra legge è un implicito, ossia è libero tutto ciò che non è da sottoporre a SCIA, permesso di costruire o altro titolo esplicito.</p> <p>Le modificazioni introdotte ai commi 3 e 4 dell'articolo 59 sono connesse all'introduzione dell'edilizia libera al comma 01: al comma 3, si esclude l'onerosità dell'edilizia libera; al comma 4 si stabilisce di inserire nella DGR delle tipologie edilizie anche l'edilizia libera .</p>

<p>urbanistiche ed edilizie vigenti.</p> <p>...</p> <p>3. Le attività <b>di cui al comma 1</b> comportanti trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio partecipano agli oneri ad esse conseguenti di cui al capo III del presente titolo, fatta eccezione per quelle assoggettate a SCIA edilizia e per le varianti in corso d'opera.</p> <p>4. La Giunta regionale, con propria deliberazione, definisce le tipologie e le caratteristiche delle trasformazioni urbanistiche o edilizie, <b>ivi comprese quelle riconducibili all'edilizia libera ai sensi del comma 01</b>, nelle zone territoriali del PRG.</p> <p>...</p>	
<p style="text-align: center;"><b>Art. 59bis</b> <b>(Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili)</b></p> <p><b>1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi di cui all'articolo 59, comma 1, le amministrazioni competenti sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle amministrazioni stesse e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.</b></p> <p><b>2. 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 e da quello 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. 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 secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.</b></p>	<p><i>Art. 2, comma 3 della l.r. 14/2020</i> <i>Art. 59bis della l.r. 11/1998</i></p> <p>Il 59bis è un nuovo articolo tratto direttamente dal DPR 380 come novellato dal DL semplificazione (l. 120/2020). Il testo disciplina la documentazione amministrativa e lo <u>stato legittimo degli immobili</u>. La disciplina non era finora contemplata nell'ambito della l.r. 11/1998.</p> <p>Il <u>comma 1</u> prevede che, ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi per l'attività edilizia, le amministrazioni competenti sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle amministrazioni stesse e non possono richiedere agli utenti attestazioni o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di questa documentazione. La norma opera per semplificare il procedimento per la parte in capo al cittadino.</p> <p>Il <u>comma 2</u> introduce una nuova disciplina volta ad esplicitare il concetto di stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare. Il concetto è utilizzato, nella prassi di molti uffici tecnici comunali, per la verifica della legittimità dell'immobile oggetto di intervento edilizio ovvero, nel settore immobiliare, per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile oggetto di alienazione. La norma statale, e quindi anche la regionale, detta la <u>definizione di stato legittimo senza specificare chi possa attestarla: l'informazione si ricava, tuttavia, da quanto previsto da quanto stabilito dal comma 4 del nuovo articolo 80bis</u>, in materia di tolleranze</p>

	<p>esecutive, il quale specifica che, in caso di tolleranze realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, le stesse devono essere dichiarate dal <i>“tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili...”</i>. Pertanto lo stato legittimo dell’immobile è attestato dal tecnico abilitato. <u>Lo stato legittimo dell’immobile è definito dall’insieme dei titoli abilitativi acquisiti dal momento della sua costruzione fino allo stato più recente. Per gli immobili più vecchi, realizzati quando non era ancora richiesto un titolo abilitativo (dal 1942 per le opere eseguite nei centri abitati e dal 1967 per le restanti parti del territorio) lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (riferite al primo accatastamento), o da altri documenti probanti, ..., 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”</u>.</p> <p>Quanto riportato in corsivo vale anche qualora non sia disponibile copia del titolo abilitativo d’origine ma sussista un principio di prova della sua esistenza.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 60bis (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)</p> <p>...</p> <p>21. Decorsi inutilmente i termini per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio assenso ai sensi dell'articolo 23 della <u>l.r. 19/2007</u>. Su istanza dell'interessato, il responsabile del procedimento rilascia entro quindici giorni, anche in via telematica, l'attestazione dell'avvenuta formazione del titolo abilitativo per decorrenza del termine.</p>	<p><b>Art. 2, comma 4 della l.r. 14/2020</b> <b>Art. 60bis della l.r. 11/1998</b></p> <p>La modifica all’articolo 60bis, che disciplina il procedimento per il rilascio del permesso di costruire riguarda il comma 21 il quale nel testo previgente stabilisce che nei casi in cui il comune abbia “sforato” i termini per rilasciare il titolo abilitativo, questo si intende comunque acquisito (istituto del silenzio-assenso) e l’attestazione dell’avvenuta formazione del titolo per decorrenza dei termini è rilasciata dal responsabile del procedimento (es. resp. ufficio tecnico comunale) su richiesta dell’interessato. La modifica apportata dal disegno di legge precisa ulteriormente che <u>l’attestazione deve essere in ogni caso rilasciata entro quindici giorni, almeno in via telematica</u> (analogamente a quanto previsto dall’articolo 10, comma 1, lettera pbis), del d.l. 76/2020).</p>

Art. 61  
(SCIA edilizia)

1. Non sono subordinati a permesso di costruire e sono soggetti a SCIA edilizia i seguenti interventi:

**a) opere di manutenzione straordinaria, che non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso di cui all'articolo 74, comma 3;**

**abis) opere di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;**

**ater) opere di restauro e risanamento conservativo, che non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso di cui all'articolo 74, comma 3;**

**aquater) interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso di cui all'articolo 74, comma 3, né modifiche del sedime e della volumetria complessiva degli edifici;**

b) opere esterne di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;

c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;

d) opere di sistemazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

e) abrogata

...

*Art. 2, comma 5 della l.r. 14/2020*  
*Art. 61 della l.r. 11/1998*

L'articolo 61 della l.r. 11/1998 disciplina la SCIA edilizia (Segnalazione certificata di inizio attività), che è un titolo abilitativo non oneroso. Il comma 1 individua gli interventi soggetti a SCIA che quindi non necessitano di permesso di costruire ma non possono neppure essere realizzati nell'ambito dell'edilizia libera.

Nella precedente formulazione, l'articolo 61 prevedeva che fossero subordinate a SCIA edilizia, tra le altre, le opere di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo "in assenza di mutamenti della destinazione d'uso".

Per effetto della modifica, è stabilito che tra gli interventi sopra menzionati rientrino anche quelli che comportano modifica della destinazione d'uso, prima categoricamente esclusi, purché non si tratti di mutamenti urbanisticamente rilevanti che implicino aumento del carico urbanistico, secondo la definizione dell'articolo 74, comma 3, a sua volta modificata dal comma 8 della l.r. 14/2020 ("il mutamento si configura come urbanisticamente rilevante qualora lo stesso implichi incremento del carico urbanistico inteso come necessità di dotazioni aggiuntive di servizi e spazi pubblici").

E' stata inoltre introdotta per la prima volta la possibilità di realizzare con SCIA opere inquadrabili nella ristrutturazione edilizia, a condizione che, oltre a non comportare mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso, non modifichino il sedime e la volumetria complessiva degli edifici.

È stata, infine, soppressa la lettera e) del comma 1 dell'articolo 61, trasferendone i contenuti nella nuova lettera abis); si tratta di opere interne di singole unità immobiliari anche consistenti in interventi di frazionamento o accorpamento delle unità stesse per le quali non è consentito il cambio di destinazione d'uso, in quanto questo tipo di intervento non potrebbe essere considerato a priori privo di rilevanza del carico urbanistico. In questo caso è stata ripresa l'esatta formulazione del DPR 380, che nel testo previgente era simile ma non identica.



<p style="text-align: center;">Art. 63bis (Agibilità)</p> <p>...</p> <p><b>5. L'agibilità può essere riferita anche in assenza di opere a costruzioni esistenti prive del certificato di agibilità o abitabilità, fatti salvi i requisiti di cui all'articolo 95. Per le costruzioni esistenti o assentite alla data dell'entrata in vigore del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione), sono fatte salve le dimensioni legittimamente acquisite.</b></p>	<p><b>Art. 2, comma 6 della l.r. 14/2020</b> <b>Art. 63bis della l.r. 11/1998</b></p> <p>Il comma 5 dell'art. 63bis (Agibilità) disciplina la cosiddetta agibilità in assenza di opere, una fattispecie introdotta dalla legislazione regionale nel 2017 che non era, fino al Decreto semplificazione, contemplata dal DPR 380/2001.</p> <p>La modifica apportata dalla l.r. 14/2020 <u>semplifica l'applicazione dell'agibilità senza opere</u>, recependo la nuova norma statale e proponendo di sostituire il comma prevedendo, in generale, che <u>l'agibilità può essere riferita, anche in assenza di opere</u>, a costruzioni esistenti prive del certificato di agibilità o abitabilità, <u>purché siano rispettati i requisiti di cui all'articolo 95</u> (requisiti igienico sanitari), e precisando che, per le costruzioni esistenti o assentite alla data dell'entrata in vigore del d.m. 5 luglio 1975 (riguardante l'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione), sono <u>fatte salve le dimensioni legittimamente acquisite</u>, anche se non coerenti con i requisiti igienico sanitari vigenti.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 64 (Contributo per il rilascio della concessione)</p> <p>...</p> <p><b>2. Sono altresì soggetti a contributo di onerosità i mutamenti della destinazione d'uso, anche privi di opere edilizie con essi connesse, ove comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti implicanti incremento del carico urbanistico, valutato secondo i valori delle apposite tabelle sugli oneri di urbanizzazione; in tali casi, il contributo è costituito dai soli oneri di urbanizzazione.</b></p> <p>...</p>	<p><b>Art. 2, comma 7 della l.r. 14/2020</b> <b>Art. 64 della l.r. 11/1998</b></p> <p>L'articolo 64 della l.r. 11/1998, disciplina il contributo per il rilascio del permesso di costruire (il termine <i>Concessione edilizia</i> è un termine vecchio che è stato sostituito dal <i>Permesso di costruire</i>, introdotto a seguito di una legge di modifica, la l.r. 17/2012).</p> <p>Tenuto conto delle modificazioni introdotte all'articolo 61, <u>in combinato disposto con quelle introdotte all'articolo 74</u>, secondo le quali i mutamenti di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevanti sono assentibili con SCIA, il comma 2 dell'articolo 64 è stato modificato al fine di prevedere che, nell'ambito del rilascio dei permessi di costruire, siano soggetti a contributo di onerosità <u>solo i mutamenti della destinazione d'uso, anche privi di opere edilizie ad essi connesse, che comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti.</u></p> <p>In assenza di opere, tali fattispecie sono in ogni caso soggette alla corresponsione dei soli oneri di urbanizzazione qualora il cambio di destinazione d'uso risultasse urbanisticamente rilevante.</p>

<p style="text-align: center;">Art. 74 <i>(Mutamento della destinazione d'uso)</i></p> <p>...</p> <p><b>3. Il mutamento della destinazione d'uso si configura come urbanisticamente rilevante qualora lo stesso implichi incremento del carico urbanistico inteso come necessità di dotazioni aggiuntive di servizi e spazi pubblici; tale mutamento costituisce trasformazione urbanistica ed è soggetto a permesso di costruire;</b> la destinazione d'uso finale deve essere ammessa dal PRG e dal PTP nell'area o nell'immobile interessati; quando una destinazione d'uso non sia ammessa dal PRG o dal PTP nell'area o nell'immobile interessati, fatto salvo quanto stabilito nel comma 4, non sono consentite trasformazioni edilizie o urbanistiche preordinate a quella destinazione e non è consentito destinare quell'immobile, o parte di esso, a quell'uso, ancorché in assenza di opere edilizie.</p> <p>...</p>	<p><b>Art. 2, comma 8 della l.r. 14/2020</b> <b>Art. 74 della l.r. 11/1998</b></p> <p>L'articolo 74 della l.r. 11/1998 disciplina il mutamento della destinazione d'uso. La l.r. 14/2020 modifica il comma 3 in relazione alle modificazioni introdotte agli articoli 61 e 64, al fine di chiarire che cosa si intende per mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante: il mutamento della destinazione d'uso si configura come urbanisticamente rilevante qualora lo stesso implichi incremento del carico urbanistico inteso come necessità di dotazioni aggiuntive di servizi e spazi pubblici, valutate secondo i valori delle apposite tabelle sugli oneri di urbanizzazione e ai criteri indicati dalla DCC 2450/2002. Tale mutamento costituisce trasformazione urbanistica ed è soggetto a permesso di costruire. Per stabilire se sussiste rilevanza urbanistica nel mutamento di destinazione d'uso è opportuno che l'applicazione degli indici di cui alle tabelle della DCR 2450/2002 avvenga considerando la destinazione d'uso originaria e quella in previsione, entrambe collocandole come nell'ambito di interventi di recupero, e quindi stimando la differenza dei valori degli oneri.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 78 <i>(Definizione delle trasformazioni in totale difformità dalla concessione o con variazioni essenziali)</i></p> <p>1. Sono trasformazioni eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso, per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche, localizzative o di utilizzazione, dall'organismo oggetto della concessione stessa, 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. In particolare, danno luogo a totale difformità: a) il mutamento della destinazione d'uso <b>urbanisticamente rilevante, ai sensi dell'articolo 74, comma 3</b>, in misura superiore al cinquanta per cento della superficie abitabile o utilizzabile indicata in progetto;</p> <p>....</p> <p>2. Sussiste variazione essenziale rispetto al progetto approvato quando si verifica anche una sola delle condizioni seguenti: a) il mutamento della destinazione d'uso</p>	<p><b>Art. 2, comma 9 della l.r. 14/2020</b> <b>Art. 78 della l.r. 11/1998</b></p> <p>L'articolo 78 reca la definizione delle trasformazioni in totale difformità dal permesso di costruire o con variazioni essenziali (Titolo VIII della l.r. 11/1998, che disciplina la materia degli abusi edilizi). Nella formulazione previgente, il comma 1 dell'articolo 78 prevedeva che dia luogo a totale difformità dal permesso di costruire il mutamento della destinazione d'uso in misura superiore al 50 per cento della superficie abitabile o utilizzabile indicata in progetto (lettera a)). Il comma 2 prevedeva, invece, che sussiste variazione essenziale rispetto al progetto approvato in caso di mutamento della destinazione d'uso in misura compresa tra il 25 e il 50 per cento della superficie abitabile o utilizzabile indicata in progetto. <u>Allo scopo di allineare il testo alle modificazioni introdotte relative al cambio di destinazione d'uso</u>, la legge regionale modifica la lettera a) del comma 1 e la lettera a) del comma 2 facendo riferimento al mutamento della</p>

<p><b>urbanisticamente rilevante, ai sensi dell'articolo 74, comma 3</b>, in misura compresa tra il venticinque e il cinquanta per cento della superficie utile abitabile o utilizzabile indicata in progetto;</p> <p>...</p>	<p>destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, cui è associato il titolo abilitativo del permesso di costruire.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 80 <i>(Provvedimenti conseguenti a difformità parziali)</i></p> <p>.....</p> <p><b>3bis. Abrogato</b></p>	<p><b>Art. 2, comma 10 della l.r. 14/2020</b> <b>Art. 80 della l.r. 11/1998</b></p> <p>La l.r. 14/2020, analogamente a quanto fatto dal Decreto semplificazione per il DPR 380/2001, abroga il comma 3 dell'art 80 della l.r. 11/1998, trasferendone i contenuti al comma 1 del nuovo articolo 80bis, relativo alle tolleranze costruttive</p>
<p style="text-align: center;"><b>Art. 80bis</b> <b><i>(Tolleranze costruttive)</i></b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente ai fabbricati non classificati dai PRG come monumento, documento o di pregio storico, culturale, architettonico o ambientale, 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.</b></p> <p><b>3. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge, nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento</b></p>	<p><b>Art. 2, comma 11 della l.r. 14/2020</b> <b>Art. 80bis della l.r. 11/1998</b></p> <p>Nel nuovo art. 80bis è stata riunita e ampliata la disciplina delle tolleranze costruttive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al comma 1, è stato confermato il limite di tolleranza del 2 per cento di difformità tra progetto assentito e opera realizzata, previsto precedentemente al comma 3bis dell'art. 80, esteso a qualsiasi parametro edilizio;</li> <li>- al comma 2, la tolleranza esecutiva è estesa anche alle irregolarità geometriche e alle modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché alla diversa collocazione di impianti e opere interne, a condizione che non comportino violazione delle norme edilizie e urbanistiche e non riguardino immobili vincolati dal Codice dei beni culturali e dai PRG;</li> <li>- al comma 3 è introdotto il principio del legittimo affidamento del cittadino nei confronti dell'operato della pubblica amministrazione, come già disciplinato dalla legge regionale 23/2004, art. 19bis della Regione Emilia Romagna. La nuova norma fa riferimento a opere realizzate nel passato con presenza di difformità parziali, ai sensi del Titolo VIII della l.r. 11/1998, ritenute "tollerabili" e per le quali si ritiene ormai prevalente, sull'esigenza di rimozione delle difformità, la necessità di assicurare la certezza delle posizioni giuridiche e la tutela dell'affidamento dei privati. La fattispecie è applicabile ai soli casi in cui la pubblica amministrazione abbia avuto un comportamento attivo, dimostrato dal rilascio di certificato di agibilità o dal fatto che a seguito di verifica tecnica non abbia ritenuto opportuno contestare l'abuso edilizio. E' comunque ammessa, qualora ne ricorrano i</li> </ul>

<p>amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), nei limiti e condizioni ivi previste.</p> <p>4. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 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.</p>	<p>presupposti, l'autotutela finalizzata all'annullamento d'ufficio dell'atto di riferimento;</p> <p>- al comma 4, è precisato che le tolleranze di cui ai commi 1 e 2, non costituendo difformità, sono dichiarate da un tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile. Il comma 4 permette inoltre di precisare che lo stato legittimo dell'immobile - come definito all'art. 59bis, comma2, e di cui si parla per l'agibilità senza opere di cui all'art. 63 comma 5 - è dichiarato da un tecnico abilitato mediante dichiarazione asseverata.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Art. 88bis</b> <i>(Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati)</i></p> <p>1. 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 territoriali di tipo A, di cui all'articolo 22, comma 1, lettera a), gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti in assenza di strumento attuativo nei limiti stabiliti dall'articolo 52, comma 2.</p>	<p><i>Art. 2, comma 12 della l.r. 14/2020</i> <i>Art. 88bis della lr 11/1998</i></p> <p>Il nuovo art. 88bis riprende integralmente il testo del Decreto semplificazione (art. 10, comma1, lettera a).</p> <p>L'articolo riguarda gli interventi di demolizione e ricostruzione per i quali le esigue dimensioni del lotto su cui insistono non consentono di ricostruire nel rispetto delle distanze stabilite dai PRG spostando il sedime originario. In questi casi, la ricostruzione è comunque consentita mantenendo le distanze "legittimamente preesistenti". Sono ammessi gli incentivi volumetrici eventualmente previsti dalla normativa (es. PRG, legge casa) purché questi rimangano nei limiti delle distanze "legittimamente preesistenti"; può trattarsi di ampliamenti anche fuori sagoma o con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, ma sempre nei limiti delle distanze "legittimamente preesistenti".</p>
<p style="text-align: center;">Art. 95 <i>(Norme di integrazione delle vigenti disposizioni statali in materia di altezza minima e di requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione)</i></p> <p>...</p> <p>3bis. Salvo quanto previsto dai commi 1, 2, 2bis e 3, nell'effettuazione di opere di <b>ristrutturazione</b> di fabbricati esterni alle zone di tipo A, realizzati in data antecedente alla data di entrata in vigore del decreto ministeriale 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione), si applicano i limiti seguenti:</p> <p>...</p>	<p><i>Art. 2, comma 13 della l.r. 14/2020</i> <i>Art. 88bis della lr 11/1998</i></p> <p>La l.r. 14/2020 interviene sul comma 3bis dell'art. 95, il quale integra le vigenti disposizioni statali in materia di altezza minima e di requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione nel contesto valdostano. Il comma 3bis disciplina i requisiti di <u>fabbricati esterni alle zone A e preesistenti all'entrata in vigore del d.m. 5 luglio 1975</u> (cfr. art. 63bis). Il testo normativo richiede l'adeguamento ai requisiti di altezza, superficie minima delle stanze da letto e superficie finestrata solo a partire dalla ristrutturazione e non più dalla manutenzione e dal risanamento conservativo, come invece richiesto nel testo previgente.</p>

