

Confronto tra le categorie di intervento edilizio

La situazione attuale	La nuova classificazione
Manutenzione ordinaria <i>riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti</i>	Manutenzione ordinaria <i>Conferma della definizione con la specificazione che vi rientrano anche gli interventi di coibentazione o impermeabilizzazione delle coperture nonché le «opere edilizie correlate» ad interventi di integrazione, adeguamento o efficientamento degli impianti tecnologici</i>
Manutenzione straordinaria <i>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. Frazionamento e/o accorpamento purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso. Modifica dei prospetti per mantenere o acquisire l'agibilità ovvero l'accesso purché non pregiudichino il decoro architettonico e l'intervento sia conforme alla vigente disciplina edilizia e urbanistica e non abbia ad oggetto immobili soggetti a tutela ex Dlgs 42/2004</i>	Manutenzione straordinaria <i>Apportate le seguenti modifiche:</i> - mantenimento della destinazione d'uso (come era previsto prima delle modifiche apportate dal DL 76/2020) e non modifica della volumetria complessiva e della sagoma; - le modifiche puntuali non sistematiche ai prospetti - per gli impianti le «opere edilizie correlate» all'inserimento di nuovi impianti tecnologici ovvero alla sostituzione o all'integrazione sostanziale di quelli esistenti - specificazione che sono ricomprese anche la realizzazione, la modifica e la traslazione delle partizioni interne delle unità immobiliari, <i>Confermata l'inclusione degli interventi di 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 e la sagoma degli edifici</i>
Restauro e risanamento conservativo <i>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. Consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio</i>	Restauro e risanamento conservativo <i>Conferma della definizione con la specificazione che è possibile attuare i cambi di destinazione d'uso rilevanti (passaggio ad una diversa categoria funzionale)</i>

Confronto tra le categorie di intervento edilizio

La situazione attuale	La nuova classificazione
Ristrutturazione edilizia Comprensiva anche : - della demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma, prospetti ,sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche con innovazioni adeguamento antisismico, accessibilità, installazione impianti tecnologici e efficientamento energetico e incrementi di volumetria «anche» per promuovere la rigenerazione urbana (previsti dal piano o dalla legge) - del ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. NB. Mantenimento sagoma prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche per : immobili sottoposti a tutela ai sensi del DLGS 42/2004 e ricadenti in zona A o zone assimilabili, nei centri e nei nuclei storici consolidati e ulteriori ambiti di particolare pregio Per le zone A e nei centri e nuclei storico e architettonici sono «fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici»	Ristrutturazione edilizia Definizione riportata alla nozione originaria di «ristrutturazione conservativa» con possibilità di eventuali «modeste» modifiche della sagoma, della volumetria complessiva necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, ovvero finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari, energetici e di abbattimento delle barriere architettoniche, o comunque funzionali dell'organismo edilizio, purché non configurabili come addizioni volumetriche. <u>Inclusione della sola «demolizione e fedele ricostruzione» (medesimo volume, sagoma e area di sedime) fatte salve le modeste traslazioni finalizzate al riposizionamento dell'edificio all'esterno di fasce di rispetto o di aree con vincoli di inedificabilità assoluta;</u> Sostituzione edilizia <u>Nuova categoria edilizia</u> comprendente tutte le casistiche di demolizione e ricostruzione 'non fedele' anche comprensiva di incrementi volumetrici Ricostruzione di edifici crollati Categoria edilizia di autonoma formulazione non più comprensiva nella ristrutturazione edilizia
Nuova costruzione Gli interventi non rientranti nelle altre categorie edilizie e comunque alcune categorie indicate nell'articolo 3 (es. ampliamento extra sagoma e gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici qualifichino come interventi di nuova costruzione o che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale)	Nuova costruzione Nuova definizione riferita alla costruzione ex nuovo di manufatti edilizi fuori terra o interrati con specifica e autonoma configurazione + altri interventi tra cui le pertinenze con volume superiore al 20% Addizioni volumetriche Nuova categoria di intervento edilizio riferita alle aggiunte volumetriche 'fuori sagoma' realizzate in aderenza o in sopraelevazione. Tali addizioni costituiscono integrazioni dimensionali dell'edificio preesistente e non possono dar luogo a nuovi edifici o manufatti con specifica e autonoma configurazione
Ristrutturazione urbanistica Gli interventi 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.	Ristrutturazione urbanistica definizione confermata, con qualche modifica non sostanziale finalizzata a garantire un migliore coordinamento con le altre tipologie di intervento

Nuovo regime dei titoli edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente	Interventi di adeguamento funzionale	Manutenzione ordinaria	attività totalmente libera
		Manutenzione straordinaria	SCIA (inizio immediato)
		Restauro e risanamento conservativo	
		Ristrutturazione edilizia (compresa demolizione e ricostruzione «fedele»)	
	Interventi trasformativi	Addizioni volumetriche	SCIA (inizio lavori dopo 30 gg)
		Sostituzione edilizia	
		Ricostruzione edifici crollati	
Interventi di trasformazione e del territorio		Nuova costruzione	Permesso di costruire
		Ristrutturazione urbanistica	
Interventi e opere minori		Opere minori (fattispecie residuali) <i>fattispecie residuali non comprese nell'attività libera e nelle categorie precedenti</i>	SCIA
		Altre opere minori (alcuni ex art. 6 TUE)	attività totalmente libera