

## **D.P.R. 06/06/2001, n. 380**

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

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

### **Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi ( legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31 ) (17)**

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* ; (15)

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; (16)

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 diversa 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 dell' *articolo 142 del medesimo codice* , 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; (13)

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;  
(14)

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino 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* .

---

(13) Lettera modificata dall' *art. 1, comma 1, lett. a), D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301* e 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* , e 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* .

(14) 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* .

(15) 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* .

(16) 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* .

(17) 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* .