

Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

## Gazzetta Ufficiale Repubblica Italiana 20 ottobre 2001, n. 245

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A). [Testo unico Edilizia]  
Il termine di entrata in vigore è stato prorogato al 30.06.2003 dall'art. 2 D.L. 20.06.2002, n. 122, convertito dalla L. 01/08.2002 n. 185, ad esclusione del capo V che al contrario entra in vigore a decorrere dal 01.07.2005 in virtù dell'art 19 quater, D.L. 09.11.2004, n. 266, convertito dalla L. 27.12.2004 n. 306

PARTE I Attività edilizia - TITOLO I Disposizioni generali - CAPO I Attività edilizia

### Articolo 3

#### (L) - Definizioni degli interventi edilizi

(legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)

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 modifiche delle destinazioni di uso. 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 d'uso; (4)
- 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; (5)
- 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 anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria [e sagoma] di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli 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 vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; (1) (2)
- 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, campers, 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 siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore; (3)

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.

-----

(1) La presente lettera prima modificata dall'art. 1, D.Lgs. 27.12.2002, n. 301, è stata da ultimo così modificata dall'art. 30, D.L. 21.06.2013, n. 69, con decorrenza dal 22.06.2013 e con applicazione dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 21.06.2013, n. 69 fermo restando quanto previsto dall'articolo 22, comma 6, del presente Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

(2) Le parole del presente comma riportate tra parentesi quadre sono state soppresse dall'art. 30, D.L. 21.06.2013, n. 69, con decorrenza dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del succitato decreto.

(3) La presente lettera è stata così modificata prima dall'art. 41, comma 4, D.L. 21.06.2013, n. 69 (G.U. 21.06.2013, n. 144 - S.O. n. 50), così come modificato dall'allegato alla legge di conversione L. 09.08.2013, n. 98, con decorrenza dal 21.08.2013, a sua volta dichiarato costituzionalmente illegittimo (C.Cost. 24.07.2015, n. 189, sentenza), poi dall'art. 10-ter, D.L. 28.03.2014, n. 47 con decorrenza dal 29.03.2014, così come inserito dall'allegato alla legge di conversione, L. 23.05.2014, n. 80 con decorrenza dal 28.05.2014, e da ultimo dall'art. 52, L. 28.12.2015, n. 221 con decorrenza dal 02.02.2016.

(4) La presente lettera è stata così modificata dall'art. 17, D.L. 12.09.2014, n. 133 con decorrenza dal 13.09.2014, convertito in legge dalla L. 11.11.2014, n. 164 con decorrenza dal 12.11.2014.

(5) La presente lettera è stata così modificata dall'art. 65-bis, D.L. 24.04.2017, n. 50, così come inserito dall'allegato alla legge di conversione, L. 21.06.2017, n. 96 con decorrenza dal 24.06.2017.