



Giunta Regionale della
Campania
Direzione Generale
Governo del Territorio

CIRCOLARE APPLICATIVA N. CI/2025/3 DEL 28/01/2025

OGGETTO: Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (c.d. Salva Casa), convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105 - Applicazione in Regione Campania. Applicazione dell'articolo 33 quater della Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16, aggiunto con Legge Regionale 29 aprile 2024, n. 5.

Con la presente circolare si fornisce, anche al fine di aderire a richieste di chiarimenti da parte di Amministrazioni Comunali e operatori del settore, un univoco indirizzo relativo all'applicazione delle leggi in oggetto, con particolare riferimento a:

1. Applicazione delle disposizioni dettate dal decreto "Salva Casa", convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105, nel contesto della legislazione regionale vigente;
2. Applicazione dell'articolo 33 quater della Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16, aggiunto con Legge Regionale 29 aprile 2024, n. 5.

1. Applicazione delle disposizioni dettate dal decreto "Salva Casa", convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105, nel contesto della legislazione regionale vigente.

Com'è noto, la Legge 24 luglio 2024, n.105, recante *"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n.69 recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"* (in GURI n. 175 del 27/07/2024), ha convertito, con modifiche, il decreto-legge 29 maggio 2024, n.69, recante *"Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"*.

Il sopra citato decreto-legge, come convertito con modificazioni, consta di quattro articoli, il primo dei quali ha innovato la legislazione statale in materia di edilizia, modificando alcune disposizioni del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (TUE).

Pertanto, al fine di fornire uno strumento di orientamento nell'applicazione delle nuove disposizioni nel contesto della legislazione vigente in Campania, la circolare, che individua le norme di principio immediatamente applicabili, si esplicita sulla lettura coordinata tra la novellata normativa statale e quella regionale disciplinante la stessa materia, ove presente, dalla quale si desume l'applicabilità delle stesse norme sul territorio regionale.

In particolare, trovano diretta applicazione, in quanto contenenti norme di principio innovative, disciplinanti fattispecie non previste dalla legislazione regionale vigente:

Gli articoli **9 bis** (*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*), **24** (*Agibilità*), **31** (*Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*), **34** (*Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*), **34 bis** (*Tolleranze costruttive*), **34 ter** (*Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*), **36** (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità*), **36 bis** (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità di variazioni essenziali*) e **37** (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività*).

Infine, si segnala che l'articolo 32, parzialmente inciso dalla riforma (che ha soppresso l'ultimo periodo del comma 3), al comma 1 (non modificato), rinvia alla legge regionale la definizione delle variazioni essenziali al progetto approvato, materia che sarà oggetto di definizione con separato provvedimento.

Invece, con riferimento alle materie già disciplinate con legge regionale, si precisa quanto segue:

Articolo 2 bis, DPR n. 380/2001

- Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

Nell'articolo 2 bis, con il dichiarato fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa, limitando il consumo di nuovo suolo, è stato introdotto il comma 1 quater, che consente gli interventi di **recupero dei sottotetti**, 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).

Al secondo cpv. la norma precisa, inoltre, che *resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli*.

Il recupero dei sottotetti in Campania è disciplinato con:

- **D.P.R. n. 380/2001** (art. 2 bis, comma 1 quater);
- **Legge Regionale 28 novembre 2000, n. 15**;
- **Legge Regionale 10 agosto 2022, n. 13** (art. 2, commi 6 e 7);
- **Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16**, come modificata con **Legge Regionale 29 aprile 2024, n. 5** (art. 43 quater).

L'articolo 2 bis, co. 1 quater, del DPR n. 380/2001, come novellato dalla legge n. 105/2024, si applica integralmente.

La disciplina regionale vigente in Campania risulta più favorevole della disciplina nazionale e resta pienamente applicabile per espressa previsione dell'articolo 2 bis, co. 1 quater, del TUE.

Si precisa che, in applicazione della **normativa regionale** sopra menzionata:

- 1) **Nei Comuni che hanno già approvato il PSU:** Al fine di perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana e limitazione del consumo di suolo, è consentito il recupero con destinazione d'uso *non solo residenziale, ma anche terziaria, turistico-recettiva, nonché commerciale se prevalente nell'edificio*, alle condizioni indicate dai commi da 1 a 9 dell'articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004.
- 2) **Nei Comuni che non hanno ancora approvato il PSU:** In applicazione della disciplina transitoria contenuta nell'articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004, co. 10 e ss., è consentito il solo recupero *abitativo* dei sottotetti **esistenti alla data del 25/08/2022** (ad eccezione di quelli ricadenti nei territori comunali esclusi ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della l. r. n. 15/2000), alle condizioni indicate dai commi 4 e 12 dell'articolo 43 quater.

Gli interventi di recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi della lettera d), co. 1, dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2000, sono soggetti a Segnalazione Certificata d'Inizio Attività in alternativa a permesso di costruire (come previsto anche dall'articolo 2, co. 6, della l. r. n. 13/2022) e comportano la corresponsione del contributo di cui al comma 9 dell'articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004, nonché la monetizzazione degli standard. Gli articoli 3, 4 e 5 della l. r. n. 15/2000 si intendono superati per effetto delle disposizioni contenute nei commi 4, 6, 8 e 9 del nuovo articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004.

Articolo 6, DPR n. 380/2001 -

Attività edilizia libera

All'articolo 6 è stato modificato il comma 1, inserendo, tra le attività eseguibili in regime di edilizia libera, anche:

- gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (c.d. VEPA) **in logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in**

In Campania l'attività edilizia libera è disciplinata con:

- **D.P.R. n. 380/2001** (art. 6);
- **Legge Regionale 10 agosto 2022, n. 13** (art. 2, comma 2).

L'articolo 6 del D.P.R. n. 380/2001, come novellato dalla legge n. 105/2024, si applica integralmente.

La legge regionale n. 13/2022 integra le fattispecie di attività edilizia libera, individuando, all'articolo 2, co. 2, ulteriori interventi edilizi liberamente attuabili in Campania, oltre a quelli già previsti dall'articolo 6 del D.P.R. n. 380/2001.

parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche (lettera *b-bis*);
- le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da **tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile**, anche impermeabile, **ovvero con elementi** di protezione solare mobili o regolabili (lettera *b-ter*).

La norma, nella parte non incisa dalla riforma, prevede, al comma 6, che *le regioni a statuto ordinario possono estendere la disciplina dell'articolo 6 a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1* (esclusi gli interventi soggetti a permesso di costruire e scia in alternativa al permesso di costruire di cui agli articoli 10, co. 1, e 23 del D.P.R. n. 380/2001).

Articolo 23 ter, DPR n. 380/2001
– *Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante.*

-Al novellato comma 1, primo periodo, si considera **senza opere il mutamento d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare che non comporta l'esecuzione di interventi edilizi oppure comporta la realizzazione di opere riconducibili alla attività edilizia libera** di cui all'articolo 6 del D.P.R. n. 380/2001. Il secondo periodo del medesimo comma - non modificato dal decreto Salva Casa – stabilisce, invece, la definizione di **mutamento d'uso urbanisticamente rilevante**, ovvero **tale da comportare l'assegnazione ad una diversa categoria funzionale**, tra le cinque individuate, facendo *salve eventuali diverse previsioni di legge regionale*.

- Il comma 1 bis consente il mutamento d'uso di una **singola unità immobiliare** all'interno della **medesima categoria funzionale**, nel rispetto di eventuali norme di settore e alle condizioni degli strumenti urbanistici comunali, ove esistenti.

- Il comma 1 ter consente il mutamento d'uso, urbanisticamente rilevante, tra le

In Campania, la materia dei mutamenti d'uso è disciplinata con:

- **D.P.R. n. 380/2001** (art. 23 ter), che disciplina, prevalentemente, i mutamenti di destinazione d'uso riferiti a singole unità immobiliari (salvo il secondo periodo del comma 3, riferito ai mutamenti di un intero immobile);
- **Legge Regionale 28 novembre 2001, n. 19** (art. 2, co. 5, 6, 7 e 8), che contiene disposizioni in materia di edilizia;
- **Legge Regionale 10 agosto 2022, n. 13** (art. 2, co. 4 e 6), che contiene disposizioni in materia di urbanistica;
- **Legge Regionale 28 dicembre 2021, n. 31** (artt. 26 e 27), che contiene disposizioni di semplificazione in materia di urbanistica e edilizia.

In particolare:

- 1) Per i mutamenti d'uso di **singole unità immobiliari** si fa riferimento:
 - all'articolo 23 ter del **D.P.R. n. 380/2000** (salvo il secondo periodo del comma 3, riferito ad un intero immobile);
 - al comma 5 dell'articolo 2 della **l. r. n. 19/2001**, che prevede un *livello ulteriore di semplificazione*, come consentito dal primo periodo, co. 3, dell'articolo 23 ter, e va ad integrare le tipologie di attività edilizia libera previste dal TUE e dalla normativa regionale. Questo tipo di mutamento costituisce, infatti, attività edilizia libera.
- 2) Per i mutamenti d'uso di un **intero immobile** si fa riferimento:
 - all'articolo 23 ter del **DPR n. 380/2000**, limitatamente al comma 1, che contiene definizioni di carattere generale, e al comma 3, secondo periodo, che fa salve le previsioni delle leggi regionali vigenti in Campania;
 - ai commi 5, 6, 7 e 8 dell'articolo 2 della **l. r. n. 19/2001**. In particolare, per le tipologie di mutamento di cui ai commi 6, 7 e 8, resta ferma la necessità del permesso di costruire. L'art. 10 del TUE prevede, infatti, la possibilità

diverse categorie funzionali (diverse dalla rurale) di una **singola unità immobiliare** ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del D.M. n. 1444/1968, ovvero nelle zone equipollenti previste dalle regioni, nel rispetto di eventuali norme di settore e alle condizioni degli strumenti urbanistici comunali, ove esistenti.

- Il comma 1 quater è una specificazione del precedente e dispone che, per la **singola unità immobiliare**, il mutamento tra **diverse categorie funzionali**, se conforme alla destinazione prevalente nelle altre unità dello stesso edificio, è ammesso. Gli strumenti urbanistici, anche in questo caso, possono fissare limiti e condizioni. Nel caso di mutamento ai sensi del comma 1 *ter*, non vi è l'obbligo di dotazione di ulteriori aree né per servizi di interesse generale, né per parcheggi. Per le **unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate**, l'ultimo periodo specifica che 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 dell'articolo 23 *ter*, co. da 1 *ter* a 1 *quinq*ues, si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

- Il nuovo comma 1 quinques disciplina i **titoli necessari** per il mutamento d'uso di cui ai commi 1 *bis* e 1 *ter*, distinguendo tra mutamento senza opere, o con opere di edilizia libera, e mutamento con opere.

- Infine, il novellato comma 3, al primo periodo, dispone che *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*; mentre, al secondo periodo, consente il mutamento d'uso di un **intero immobile**, all'interno della **stessa categoria funzionale**,

per la Regione di ampliare la casistica degli interventi assoggettati a PdC;

- al comma 6 dell'articolo 2 della **l. r. n. 13/2022**, che sottopone a SCIA alternativa al permesso di costruire le modifiche della destinazione d'uso, urbanisticamente rilevanti, con opere e senza opere.

Restano, in ogni caso, applicabili il comma 4 dell'articolo 2 della l. r. n. 13/2022 e il comma 2 dell'articolo 27 della l. r. n. 31/2021, che non contrastano con il comma 1, secondo periodo, dell'articolo 23 *ter* e prevedono un *livello ulteriore di semplificazione*: Queste previsioni individuano, infatti, una fattispecie di **mutamento urbanisticamente non rilevante**.

Analogamente, resta pienamente applicabile la disposizione di cui all'articolo 26 della l. r. n. 31/2021, che prevede un *livello ulteriore di semplificazione* nella misura in cui stabilisce che non sono considerate varianti agli strumenti urbanistici comunali le modifiche alle destinazioni d'uso relative agli interventi interessanti gli **immobili di proprietà pubblica**.

In applicazione della normativa sopra richiamata, con riferimento ai **titoli edilizi abilitativi** si precisa che:

- a. Per il mutamento di destinazione d'uso di **singole unità immobiliari, all'interno della stessa categoria funzionale**, si fa riferimento all'articolo 23 *ter*, co. 1 *quinq*ues, e quindi:
 - in caso di mutamento **senza opere, o con opere di edilizia libera**, occorre la SCIA di cui all'art.19 della l. n. 241/1990;
 - in caso di mutamento **con opere**, occorre il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al cambio d'uso, fermo restando che, per le opere riconducibili all'articolo 6 *bis*, si procede con SCIA, anziché con CILA.
- b. Per il mutamento di destinazione d'uso di **singole unità immobiliari, tra le diverse categorie funzionali** di cui all'articolo 23 *ter*, co. 1, lettere a), a-*bis*), b) e c) del TUE, si fa riferimento al comma 1 *quinq*ues del medesimo articolo, salvo quanto previsto dal comma 5 dell'articolo 2 della l. r. n. 19/2001 per il mutamento, senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, che è liberamente attuabile.
- c. Per il mutamento di destinazione d'uso di un **intero immobile, all'interno della stessa categoria funzionale**, si fa riferimento all'articolo 2, co. 6, della l. r. n. 13/2022 (SCIA alternativa a permesso di costruire), salve le ipotesi di cui all'articolo 2, commi 6, 7 e 8 della l. r. n. 19/2001, subordinate a permesso di costruire.
- d. Per il mutamento di destinazione d'uso di un **intero immobile, tra le diverse categorie funzionali** (fattispecie non disciplinata dal TUE), si applica integralmente la disciplina regionale e, quindi, l'articolo 2, co. 6, della l. r. n. 13/2022, fatte salve le ipotesi di cui ai commi 5, 6, 7 e 8 dell'articolo 2 della l. r. n. 19/2001.
- e. Per il **mutamento**, con o senza opere, anche tra diverse categorie funzionali, **che non genera incremento del fabbisogno degli standard urbanistici**, si fa riferimento al comma 4 dell'articolo 2 della l. r. n. 13/2022. Questo tipo di mutamento è liberamente attuabile, in quanto urbanisticamente non rilevante in Campania (come confermato anche dall'articolo 27 della l. r. n. 31/2021).

Si evidenzia che il TUE non disciplina il mutamento di destinazione d'uso tra diverse categorie funzionali, nel caso di categoria rurale,

subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1 quinquies, <i>fatte salve diverse previsioni delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici.</i>	mentre, la l. r. n. 19/2001, all'articolo 2, co. 8, assoggetta a PdC il mutamento nelle zone agricole – zona E. Infine, si precisa che, con riferimento al comma 1, primo periodo, dell'articolo 23 ter, si devono considerare, in aggiunta alla casistica nazionale di edilizia libera, le attività di edilizia libera previste dalla normativa regionale sopra richiamata. Per completezza, si segnala che anche l'art. 10 (<i>Interventi subordinati a permesso di costruire</i>) è stato parzialmente inciso dalla riforma, rinviando, al comma 2, a quanto previsto dall'art. 23 ter, comma 1 quinquies.
---	--

2. Applicazione dell'articolo 33 quater della Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16, aggiunto con Legge Regionale 29 aprile 2024, n. 5.

Art. 33 quater, l. r. n. 16/2004 - <i>Interventi per la rigenerazione urbana.</i>	<p>La norma definisce le tipologie di interventi “<i>rigenerativi</i>”, indicando fattispecie e procedimenti di approvazione.</p> <p>In particolare: Gli interventi di cui alla lettera a), co. 1, dell'articolo 33 quater sono realizzati mediante titolo abilitante diretto; gli interventi di cui alla lettera b) del medesimo comma sono realizzati mediante permesso di costruire convenzionato o con Piano urbanistico attuativo, mentre gli interventi di cui alla lettera c) sono realizzati mediante programmi operativi di rigenerazione urbana, ai sensi dei co. 10 e ss.</p> <p>Per gli interventi edilizi di cui all'articolo 33 quater, co. 1, lettere a) e b), i Comuni possono individuare, con delibera del Consiglio comunale, le aree escluse dall'applicazione degli incentivi previsti dalla norma, che resta, tuttavia, immediatamente applicabile, a prescindere dall'esercizio di tale facoltà riconosciuta ai Comuni.</p> <p>Gli interventi di riqualificazione di cui all'articolo 33 quater, co. 1, lett. c) sono inseriti nel <i>Programma operativo di rigenerazione urbana</i> (PO) e possono essere attuati, secondo le modalità previste dalla norma, nei Comuni dotati di strumentazione urbanistica vigente, ovvero anche dai Comuni dotati di PRG.</p> <p>Quanto sopra si fonda sul presupposto che il PO, contenente tutti gli elementi di interesse pubblico di cui al comma 1, lett. c), dell'articolo 33 quater, rientri, anche per i Comuni dotati di PRG, nella sfera applicativa dell'articolo 6, co. 4, secondo periodo, del Regolamento del 4 agosto 2011, n. 5.</p> <p>Il PO, per essere di interesse pubblico, deve contenere tutti gli elementi di cui al comma 1, lett. c), e attuare la finalità di promuovere il rinnovo e il riuso del tessuto edilizio esistente e agevolare la riqualificazione di ambiti urbani degradati. La sua approvazione definitiva comporta la dichiarazione di pubblica utilità degli interventi in esso previsti, con contestuale apposizione di vincolo preordinato all'esproprio dei beni indicati nel piano particellare. Tali interventi sono, di conseguenza, di pubblico interesse.</p> <p>I Comuni ancora dotati di PRG possono approvare il PO di rigenerazione urbana, in attuazione dell'articolo 33 quater, fino all'approvazione del PUC - che dovrà comunque avvenire entro il 30 giugno 2025.</p>
---	--

Il Dirigente di Staff 500993
Anna Martinoli

Il Direttore Generale
arch. Alberto Romeo Gentile