

**Il cosiddetto decreto semplificazioni del 16 luglio 2020, n.76 è stato convertito con varie modificazioni dalla legge 11 settembre 2020, n.110, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 14 settembre scorso e in vigore dal giorno successivo ha apportato numerosi e cambiamenti al testo unico dell'edilizia e non solo.** Le finalità dichiarate di tali nuove misure sono in primo luogo la semplificazione e l'accelerazione delle procedure edilizie oltre alla riduzione degli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, sul piano urbanistico ambientale il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, la decarbonizzazione, l'efficientamento energetico, la messa in sicurezza sismica e il contenimento del consumo di suolo. Al di là degli obiettivi che il decreto dichiara di perseguire, va osservato che, purtroppo, il continuo accavallarsi di norme nuove sul DPR 380/2001, di fatto, ha prodotto negli ultimi anni non poche problematiche applicative. Questo continuo sedimentarsi di nuove normative nella materia del governo del territorio non conferisce evidentemente certezza del diritto ad un ordinamento giuridico che risulta eccessivamente complesso anche per gli addetti ai lavori. Un intervento davvero semplificatorio sulla normativa vigente, a mio avviso, dovrebbe infatti essere costituito prevalentemente da norme abrogative dedicate ad un chirurgico ma radicale sfoltimento dell'attuale apparato di regole statali, regionali e degli enti locali che ingolfa il settore dell'edilizia. Infatti, il vero problema della pubblica amministrazione e di coloro che con essa devono necessariamente interloquire non è la vituperata burocrazia ma è proprio l'attuale coacervo normativo. In altri termini, il problema non è tanto organizzativo o burocratico ma di cultura giuridica di coloro che approvano leggi e regolamenti. Basta confrontare la qualità, in termini di chiarezza e coerenza, delle leggi urbanistiche approvate fino ai primi anni novanta con quelle attuali per rendersene conto.

**1. A seguito del suddetto decreto di semplificazione 2020 e della sua legge di conversione il testo unico dell'edilizia risulta dunque essere stato rimaneggiato in diversi punti mediante svariate modificazioni che sono al di fuori di un disegno organico di riforma.** Fra le varie modifiche apportate richiamiamo brevemente, per ragioni di spazio, le principali. A proposito di deroghe in materia di limiti di distanza tra i fabbricati il nuovo

## Sintesi delle finalità e dei contenuti delle principali modifiche al testo unico dell'edilizia approvate dal decreto semplificazione 2020



comma 1-ter dell'art.2-bis del DPR 380/2001 ora prevede che 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. Certo non sarà sempre agevole, per interventi edilizi molto risalenti nel tempo, appurare quali siano tali limiti di distanza fissati in epoche ormai remote. Inoltre è ora previsto che 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. Invece, nelle zone omogenee A (d.m. 1444/1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.

## 2. Modifiche al DPR 380/2001 sono intervenute anche in ordine alle definizioni degli interventi edilizi. Ora, infatti, si estende la nuova definizione di "manutenzione straordinaria" fino a ricomprendere

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 d.lgs. n.42 del 2004.



## 3. Si amplia anche l'ambito di intervento in cui rientra la nuova definizione di ristrutturazione edilizia.

Tale nuova definizione di ristrutturazione stabilisce, infatti, che nell'ambito di tali interventi sono appunto ricompresi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento di ristrutturazione edilizia può prevedere inoltre, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono pure ristrutturazione edilizia anche 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, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A, 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.

**4. Tra gli interventi qualificati di nuova costruzione rientra ora** 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.

**5. Anche per la disciplina delle attività di edilizia libera vi è un'estensione di tale ambito di attività** nel senso che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo - fatte comunque sempre salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, 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 codice dei beni culturali e del paesaggio - le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto,



previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale.

**6. Innovazione molto interessante in materia di documentazione amministrativa per i titoli abilitativi** è la norma del nuovo comma 1-bis aggiunto all'art.9-bis del DPR 380/2001, che indica come si stabilisce lo "stato legittimo" dell'immobile, una sorta di patente di legittimità urbanistico edilizia del fabbricato, soprattutto quando esso diviene oggetto di negoziazione in vista della sua compravendita. 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 di tale nuovo comma 1-bis dell'art.9- bis del DPR n.380/2001 si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. Peccato che sia stata persa l'occasione per stabilire l'obbligo di acquisire una certificazione tecnico-legale dello "stato legittimo dell'immobile" come documentazione necessaria ogni qual volta si debba procedere alla sua commercializzazione, avrebbe dato maggiore sicurezza nelle compravendite immobiliari ed evitato molti contenziosi.

**7. Riguardo agli interventi subordinati a permesso di costruire**, la nuova lettera c) dell'art.10 del D.P.R. 380/2001 ora prevede che lo siano tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo

edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

**8. Anche la disciplina del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali viene interessato da modifiche.** Il nuovo comma 1-bis dell'art.14 del D.P.R. 380/2001 stabilisce infatti che per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di p.d.c. in deroga è ammessa previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge n. 201/2011. Come è noto tale norma del 2011 dispone, in materia di liberalizzazioni ed esercizi commerciali, che secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingentanti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali. E di fatti le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle predette prescrizioni ben potendo prevedere al riguardo, senza discriminazioni tra gli operatori, anche aree interdette agli esercizi commerciali, ovvero limitazioni ad aree dove possano insediarsi attività produttive e commerciali solo qualora vi sia la necessità di garantire la tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali. Sempre in merito alle possibili condizioni del p.d.c. in deroga ora il nuovo terzo comma dell'art.14 del D.P.R. 380/2001, così come modificato dal D.L. n.76/2020, prevede che la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza



tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili (fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del d.m. n.1444/1968).

**9. In merito ai casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione** indicati dall'art.17 del DPR 380/2001, il nuovo comma 4-bis ora stabilisce che al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

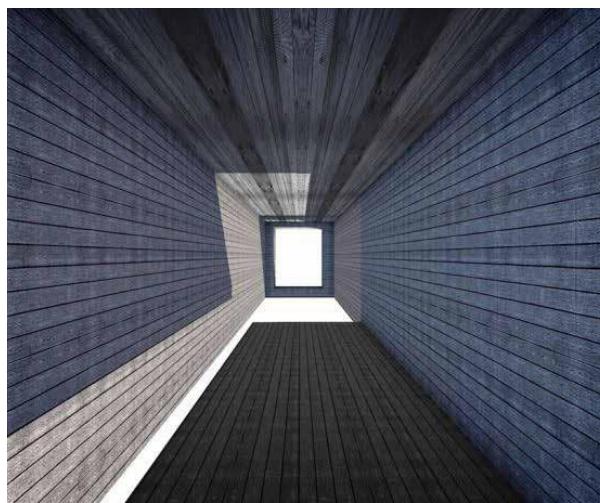
**10. Una nuova norma positivamente volta a dare certezza formale dello stato del procedimento di rilascio del permesso di costruire** è quella aggiunta all'ottavo comma dell'art.20 del DPR 380/2001 con il quale – premesso che una volta che sia decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali - è stato appunto ora stabilito che, fermi restando gli effetti comunque prodotti dal predetto silenzio, lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in fase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

**11. Riguardo gli interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività** il DL 76/2020 ha apportato una modifica della

lettera a) del primo comma dell'art.20 del DPR 380/2001 a seguito della quale tale primo comma risulta ora formulato nel senso che, tra gli altri ulteriori interventi ammessi, sono realizzabili mediante la SCIA, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente i seguenti interventi: (a) di manutenzione straordinaria, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti; (b) di restauro e di risanamento conservativo, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio e (c) di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'art. 10, comma 1, lettera c).

**12. In ordine ai mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti** il nuovo secondo comma dell'art.23-ter del DPR 380/2001 ora precisa che la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui al sopra già richiamato nuovo comma 1-bis dell'art.9-bis del testo unico, inserito appunto a seguito del decreto semplificazioni 76/2020.

**13. Una novità assoluta introdotta nel DPR 380 è la normativa sugli usi temporanei degli immobili introdotta con il nuovo art.23-quater.** Di fatti ora i Comuni possono consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali suddetti. Tale uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che lo regola con i contenuti precisati in tale articolo (durata dell'uso temporaneo, eventuali modalità di proroga, le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree; le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una



volta giunti alla scadenza della convenzione; le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali). La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica.

**14. Non manca un interessante novità anche in tema di agibilità degli edifici.** La nuova normativa aggiunta dal DL 76/2020 all'art.24 del DPR 380 stabilisce infatti che la segnalazione certificata – già prevista appunto dal comma 1 del predetto art.24 per attestare la sussistenza delle condizioni di agibilità - può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con il decreto del Ministro delle infrastrutture da adottarsi, in concerto con gli altri vari ministri indicati e previa intesa in Conferenza unificata, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della nuova disposizione introdotta dal D.L. 76/2020. Attendiamo quindi di conoscere quali requisiti indicherà il previsto decreto ministeriale.

**15. Innovativa è poi l'inedita disciplina riguardante le cosiddette tolleranze costruttive.** A tal proposito il DL 76/2020, dopo avere abrogato il comma 2-ter dell'art.34 del DPR 380/2001 (quello che stabiliva che non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali) ha ora inserito il nuovo articolo 34-bis nel testo unico dell'edilizia. Tale nuovo articolo stabilisce al comma 1, riprendendo in parte la predetta norma abrogata, che 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. Aggiunge inoltre al comma 2 che, fuori dai casi suddetti, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, 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. Le suddette tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 dell'art.34-bis 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. La nuova normativa sulle tolleranze sembra dettata da buon senso ma il rischio di una sua erronea applicazione è indubbiamente elevato, per lo meno in situazioni abusive border line rispetto al limite del due per cento.

**16.** Come è noto, l'art.20 del DPR 380/2001, in merito al procedimento per il rilascio del permesso di costruire, prevede che con decreto del Ministro della salute siano definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici. Ora il DL 76/2020 prevede che, nelle more dell'approvazione di tale decreto ministeriale, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5.7.1975 si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al D.M. 1444/1968 o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

**17.** Rilevanti sono inoltre le nuove disposizioni in merito alla

**possibile proroga dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori** previsti dall'art.15 del DPR 380/2001 circa l'efficacia temporale del permesso di costruire. Oggi, infatti, per effetto della comunicazione del soggetto interessato di volersi avvalere del quarto comma dell'art.10 del D.L. 76/2020, sono prorogati rispettivamente di un anno e di tre anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori del p.d.c., come indicati nei permessi di costruire rilasciati o comunque formati fino al 31 dicembre 2020, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. Le disposizioni di cui al primo periodo del predetto comma si applicano anche ai p.d.c. per i quali l'amministrazione competente abbia già accordato una proroga. La medesima proroga si applica anche alle SCIA presentate entro lo stesso termine.

**18.** Analogamente la legge di conversione del DL 76/2020 ha inserito la proroga dei termini per i piani urbanistici attuativi. Più precisamente, il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'art.30, comma 3-bis DL n.69/2013.

**19.** Sempre in sede di conversione del DL 76/2020 il parlamento ha stabilito che non è più subordinata alle autorizzazioni di cui agli articoli 21, 106, comma 2-bis, e 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs.42/2004 la posa in opera di elementi o strutture amovibili sulle aree di cui all'art.10, comma 4, lettera g), del medesimo Codice – cioè le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico - fatta eccezione per le pubbliche piazze, le vie o gli spazi aperti urbani adiacenti a siti archeologici o ad altri beni di particolare valore storico o artistico.