

# Il testo unico dell'edilizia, per chi compra casa in Puglia

*The Italian building code, for anyone buying a house in Puglia*

---

## LA NORMA

DPR 6 giugno 2001, n. 380  
aggiornato con il Salva Casa 2024  
(DL 69/2024, conv. L. 105/2024)

## THE LAW

Presidential decree 380 of 6 June 2001  
as amended by the 2024 Salva Casa  
(decree-law 69/2024, law 105/2024)

## COSA CONTIENE

Gli articoli che decidono cosa si può fare su un immobile, spiegati in italiano e in inglese, con il link al testo ufficiale.

## WHAT IT CONTAINS

The articles that decide what may be done to a property, explained in Italian and English, each linked to the official text.

---

### Studio Tecnico Geom. Michele Sozzo

Lecce, Puglia · [geometrasozzo.it](http://geometrasozzo.it) · [geomsozzo@gmail.com](mailto:geomsozzo@gmail.com)

Consulente tecnico indipendente dell'acquirente · Independent technical consultant for buyers

Agosto 2026

## Che cosa è, e che cosa non è *What this is, and what it is not*

## ITALIANO

- **Questa non è la legge.** È una guida di lettura, scritta per chi non ha una formazione tecnica italiana. Fa fede soltanto il testo ufficiale pubblicato su Normattiva, e ogni articolo qui riporta il proprio link.
- **L'inglese è una traduzione di servizio.** Del DPR 380/2001 non esiste alcuna traduzione ufficiale in inglese. Quella che segue è una resa di senso, utile per capire, non utilizzabile come testo normativo.
- **Alcuni termini restano in italiano** perché non hanno un equivalente inglese: SCIA, CILA, sagoma, sedime, stato legittimo, agibilità. Sono lasciati così di proposito.
- **Regioni e Comuni aggiungono regole proprie.** La legge nazionale è il minimo, non il totale: la Regione legifera in materia di governo del territorio e il Comune ha il proprio regolamento edilizio. Due immobili identici in due Comuni confinanti possono ricevere due risposte diverse.
- **Non sostituisce una verifica.** Nessuna decisione di acquisto dovrebbe basarsi su questo documento senza un sopralluogo e un accesso agli archivi comunali e catastali.

## ENGLISH

- **This is not the law.** It is a reader's guide, written for people without an Italian technical background. Only the official text published on Normattiva is authentic, and every article here carries its own link to it.
- **The English is a working translation.** There is no official English translation of DPR 380/2001. What follows renders the sense, to help you understand; it cannot be relied on as a legal text.
- **Some terms stay in Italian** because they have no English equivalent: SCIA, CILA, sagoma, sedime, stato legittimo, agibilità. They are deliberately left untranslated.
- **Regions and municipalities add rules of their own.** National law is the floor, not the whole: the region legislates on land use and each municipality has its own building code. Two identical properties in two neighbouring municipalities can get two different answers.
- **It does not replace a check.** No purchase decision should rest on this document without a site inspection and a search of the municipal and cadastral records.

**Come si legge.** Ogni articolo occupa un blocco. A sinistra l'italiano, a destra l'inglese: sono lo stesso testo, non due testi diversi. In alto, il numero dell'articolo; in basso, il link al testo ufficiale, che punta sempre alla versione vigente e quindi resta valido anche quando la norma cambia.

*How to read it. Each article has its own block. Italian on the left, English on the right: the same text, not two different ones. The article number sits at the top; the link to the official text sits at the bottom, and it always points to the version currently in force, so it stays valid when the law changes.*

## Le quattro strade *The four routes*

---

Ogni lavoro edilizio in Italia passa da una di quattro procedure. Non le scegli tu: le decide il lavoro che vuoi fare, e la procedura decide a sua volta i tempi, i costi e chi si assume la responsabilità.

*Every building work in Italy goes through one of four procedures. You do not choose which: the work decides, and the procedure in turn decides the timing, the cost and who carries the responsibility.*

---

### ART. 6 Attività edilizia libera

*Free building activity*

---

#### ITALIANO

Elenca le opere che si possono eseguire senza comunicare nulla al Comune: manutenzione ordinaria, pavimenti e rivestimenti interni, tinteggiature, eliminazione di barriere architettoniche senza opere sull'aspetto esterno, pannelli solari fuori dai centri storici, opere stagionali rimosse entro centottanta giorni, aree ludiche senza opere murarie.

Libera non significa senza regole. Restano per intero gli obblighi su sicurezza del cantiere, impianti, struttura, e restano tutti i vincoli. Su un immobile tutelato, o in area soggetta a vincolo paesaggistico, quasi nulla è davvero libero: l'autorizzazione arriva prima, e prescinde dalla procedura edilizia.

#### ENGLISH

This article lists the works that may be carried out with no notice to the municipality at all: ordinary maintenance, internal floors and finishes, painting, removal of architectural barriers that does not alter the external appearance, solar panels outside historic centres, seasonal structures removed within one hundred and eighty days, play areas without masonry work.

Free does not mean unregulated. The obligations on site safety, systems and structure remain in full, and so do all constraints. On a listed building, or in a landscape-protected area, almost nothing is genuinely free: the authorisation comes first, and it is separate from the building procedure.

Testo ufficiale · Official text: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2001;380~art6!vig>

## ART. 6-BIS CILA — comunicazione di inizio lavori asseverata

*CILA — certified notice of commencement*

### ITALIANO

È il livello d'ingresso per tutto ciò che non è libero e non rientra negli elenchi della SCIA o del permesso: manutenzione straordinaria senza opere che riguardino le parti strutturali, spostamento di tramezzi, rifacimento degli impianti, un bagno nuovo.

Un tecnico abilitato assevera la conformità e deposita. Non c'è un provvedimento da attendere: i lavori possono iniziare subito. L'omessa comunicazione comporta una sanzione pecuniaria, non la demolizione, ma resta un'irregolarità che va chiusa prima di depositare qualunque cosa di nuovo.

Testo ufficiale · Official text: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2001;380~art6bis!vig>

### ENGLISH

This is the entry level for everything that is not free and does not fall in the lists for SCIA or for a building permit: extraordinary maintenance that does not touch structural parts, moving partitions, replacing the systems, a new bathroom.

A qualified technician certifies compliance and files the notice. There is no decision to wait for: work can start at once. Failing to file it carries a fine, not demolition, but it remains an irregularity that has to be closed before anything new can be filed.

## ARTT. 22 E 23 SCIA — segnalazione certificata di inizio attività

*SCIA — certified notice of commencement of activity*

### ITALIANO

Serve per la manutenzione straordinaria che riguarda le parti strutturali, per il restauro e risanamento conservativo, e per la ristrutturazione edilizia cosiddetta leggera. Il progetto è depositato in Comune, che ha trenta giorni per intervenire.

L'art. 23 introduce la SCIA alternativa al permesso di costruire: consente di sostituire il permesso nei casi che indica, si deposita trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, e il contributo di costruzione resta dovuto.

SCIA non vuol dire veloce. Vuol dire che il progetto lo firma un tecnico e che la responsabilità della conformità è sua, non del Comune.

Testo ufficiale · Official text: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2001;380~art22!vig>

### ENGLISH

Required for extraordinary maintenance that involves structural parts, for conservative restoration, and for what the code calls light building renovation. The design is filed with the municipality, which has thirty days to object.

Art. 23 introduces the SCIA that stands in place of a building permit: it replaces the permit in the cases it lists, it is filed thirty days before works begin, and the construction contribution is still due.

SCIA does not mean quick. It means a technician signs the design and carries the responsibility for its compliance, rather than the municipality.

## ART. 10 Permesso di costruire

### *Building permit*

---

#### ITALIANO

Nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, e la ristrutturazione edilizia pesante: quella che porta a un organismo in tutto o in parte diverso, con aumento di unità immobiliari, di volume, o con modifiche dei prospetti su immobili vincolati.

È un provvedimento, non un deposito: il Comune istruisce e rilascia. Si ragiona in mesi, e di più dove intervengono altre autorizzazioni. È dovuto il contributo di costruzione, cioè oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

#### ENGLISH

New construction, urban redevelopment, and heavy building renovation: the kind that produces a building wholly or partly different from the original, with more dwelling units, more volume, or altered elevations on a listed building.

It is a decision, not a filing: the municipality examines the application and issues the permit. Months, not days, and longer where other authorisations are involved. The construction contribution is payable: urbanisation charges and the construction cost levy.

Testo ufficiale · Official text: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2001;380~art10!vig>

## Le parole che decidono *The words that decide*

---

Tre articoli contengono le definizioni da cui dipende tutto il resto. Un acquirente straniero che legge soltanto questi tre capisce già perché due immobili apparentemente identici si comportano in modo diverso.

*Three articles carry the definitions on which everything else depends. A foreign buyer who reads only these three already understands why two apparently identical properties behave differently.*

### ART. 3 Definizioni degli interventi edilizi

*Definitions of building works*

#### ITALIANO

Sei definizioni: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica. Tutto il resto della legge dipende da quale delle sei si applica.

Dal 2020 la demolizione e ricostruzione resta ristrutturazione anche con sagoma, sedime e prospetti diversi, ma torna nuova costruzione dove il volume aumenta e nelle aree tutelate dal codice dei beni culturali. Sulla costa salentina quest'ultima è la regola più che l'eccezione.

#### ENGLISH

Six definitions: ordinary maintenance, extraordinary maintenance, conservative restoration, building renovation, new construction, urban redevelopment. Everything else in the law depends on which of the six applies.

Since 2020 demolition and rebuilding remains renovation even with a different outline, footprint and elevations, but it becomes new construction wherever the volume increases and in the areas protected under the heritage code. Along the Salento coast the latter is the rule rather than the exception.

A warning about language: the Italian word ristrutturazione is a legal category, not a synonym for the English renovation. It is worth keeping the Italian term in your head untranslated.

Testo ufficiale • Official text: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2001;380-art3!vig>

## ART. 9-BIS, COMMA 1-BIS **Lo stato legittimo dell'immobile**

### *The lawful state of the building*

#### ITALIANO

È l'articolo più importante per chi compra. Lo stato legittimo è costituito dal titolo che ne ha previsto la costruzione, oppure dal titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha riguardato l'intero immobile, integrati con i titoli successivi relativi agli interventi parziali.

Per gli edifici realizzati in un'epoca in cui il titolo non era richiesto, lo stato legittimo può essere provato anche con un principio di prova, quando il documento originale non sia reperibile.

Dal 2024 le difformità delle parti comuni non travolgono la singola unità, e le difformità di una unità non travolgono l'edificio. Senza stato legittimo dimostrato non si ottiene alcun nuovo titolo: è il punto esatto in cui la maggior parte delle ristrutturazioni si ferma prima ancora di iniziare.

Testo ufficiale · Official text: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2001;380~art9bis!vig>

#### ENGLISH

This is the article that matters most to a buyer. The lawful state is established by the permit under which the building was built, or by the permit that governed the last building work affecting the whole property, together with any later permits for partial works.

For buildings put up at a time when no permit was required, the lawful state may also be proved by secondary evidence where the original document cannot be found.

Since 2024, irregularities in the common parts do not compromise the individual unit, and irregularities in a unit do not compromise the building. Without a demonstrated lawful state no new permit can be issued: it is the precise point at which most renovations stop before they start.

## ART. 23-TER **Cambio di destinazione d'uso**

### *Change of use*

#### ITALIANO

Cinque categorie funzionali: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale. Il passaggio da una all'altra è rilevante anche quando non si esegue alcuna opera.

Dal 2024 il mutamento fra categorie diverse è sempre ammesso nelle zone omogenee A, B e C alle condizioni di legge, senza l'obbligo di reperire gli standard urbanistici.

Resta però lo strumento urbanistico comunale a decidere quale destinazione sia ammessa in quel punto. In zona agricola trasformare un annesso rurale in abitazione spesso non è consentito, qualunque procedura si segua: è una domanda che viene prima della procedura, non dopo.

Testo ufficiale · Official text: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2001;380~art23ter!vig>

#### ENGLISH

Five functional categories: residential, tourist accommodation, industrial and office, commercial, rural. Moving from one to another is legally relevant even where no physical work is carried out.

Since 2024 a change between different categories is always permitted in planning zones A, B and C under the conditions set by law, with no obligation to provide planning standards.

The municipal plan still decides which use is permitted on that particular site. In an agricultural zone, turning a farm annex into a dwelling is often simply not allowed, whatever procedure you follow: that question comes before the procedure, not after it.

# Quando qualcosa è già stato fatto *When something has already been done*

È la situazione normale, non l'eccezione. Quattro articoli distinguono ciò che si tollera, ciò che si sana e ciò che non si sana.

*This is the normal situation, not the exception. Four articles separate what is tolerated, what can be regularised, and what cannot.*

## ART. 34-BIS    Tolleranze costruttive *Construction tolerances*

ITALIANO

Non ogni scostamento dal progetto è un abuso. Per le opere realizzate entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto di altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e di ogni altro parametro non costituisce violazione se contenuto entro una percentuale che dipende dalla superficie utile dell'unità:

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| oltre 500 m <sup>2</sup>    | 2% |
| da 300 a 500 m <sup>2</sup> | 3% |
| da 100 a 300 m <sup>2</sup> | 4% |
| da 60 a 100 m <sup>2</sup>  | 5% |
| sotto 60 m <sup>2</sup>     | 6% |

Sono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche, le modifiche interne di minima entità e la diversa collocazione di impianti e opere interne, purché non pregiudichino l'agibilità. La tolleranza non è automatica: va dichiarata e attestata da un tecnico.

ENGLISH

Not every departure from the approved design is an unlawful work. For works carried out by 24 May 2024, a failure to respect height, setbacks, volume, covered area and any other parameter is not a breach if it stays within a percentage that depends on the useful floor area of the unit:

|                           |    |
|---------------------------|----|
| over 500 m <sup>2</sup>   | 2% |
| 300 to 500 m <sup>2</sup> | 3% |
| 100 to 300 m <sup>2</sup> | 4% |
| 60 to 100 m <sup>2</sup>  | 5% |
| under 60 m <sup>2</sup>   | 6% |

Minor geometric irregularities, small internal alterations and the different positioning of systems and internal works also count as construction tolerances, provided they do not compromise fitness for use. A tolerance is not automatic: it has to be declared and certified by a technician.

Testo ufficiale · Official text: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2001;380~art34bis!vig>

## ART. 36 Accertamento di conformità, la doppia conformità

*Assessment of compliance, the double compliance rule*

### ITALIANO

La sanatoria classica, per le difformità totali. Richiede che l'opera fosse conforme sia alla disciplina vigente nel momento in cui è stata realizzata, sia a quella vigente al momento della domanda.

È il requisito che rende impossibili molte sanatorie: basta che una sola delle due discipline non fosse rispettata perché la strada si chiuda.

### ENGLISH

The classic regularisation procedure, for total non-compliance. It requires the work to have complied both with the rules in force when it was carried out and with the rules in force when the application is made.

This is the requirement that makes many regularisations impossible: it takes only one of the two sets of rules to have been breached for the route to close.

Testo ufficiale · Official text: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2001;380~art36!vig>

## ART. 36-BIS Accertamento di conformità semplificato

*Simplified assessment of compliance*

### ITALIANO

Introdotta dal Salva Casa nel 2024. Per le parziali difformità e le variazioni essenziali supera la doppia conformità: è sufficiente la conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della domanda e alla disciplina edilizia vigente all'epoca della realizzazione.

Il procedimento si conclude con il pagamento di una sanzione. Dove opera un vincolo serve il parere dell'autorità preposta alla sua tutela, e quel parere viene prima.

### ENGLISH

Introduced by the Salva Casa in 2024. For partial non-compliance and essential variations it removes the double compliance rule: it is enough that the work complies with the planning rules in force when the application is made and with the building rules in force when it was carried out.

The procedure ends with the payment of a penalty. Where a constraint applies, the opinion of the authority responsible for it is required, and that opinion comes first.

Testo ufficiale · Official text: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2001;380~art36bis!vig>

## ART. 37 Opere eseguite in assenza o difformità dalla SCIA

*Works carried out without, or contrary to, a SCIA*

---

### ITALIANO

Sanzione pecuniaria e possibilità di regolarizzazione.  
Non tutto ciò che manca si demolisce.

Ma nulla di ciò che manca si può ignorare:  
un'irregolarità non si estingue con il tempo,  
appartiene a chi possiede l'immobile adesso e non a  
chi l'ha creata, e al momento della vendita diventa la  
prima domanda dell'acquirente.

### ENGLISH

A financial penalty, and the possibility of  
regularising. Not everything missing has to be  
demolished.

But nothing missing can be ignored: an irregularity  
does not lapse with time, it belongs to whoever owns  
the property now rather than to whoever created it,  
and at the point of sale it becomes the buyer's first  
question.

Testo ufficiale · Official text: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2001;380~art37!vig>

## Il Salva Casa, 2024 *The Salva Casa, 2024*

Decreto legge 29 maggio 2024 n. 69, convertito con legge 24 luglio 2024 n. 105. Non è un condono: non sana ciò che non era sanabile e non riguarda gli abusi maggiori. Interviene su cinque punti.

*Decree-law 69 of 29 May 2024, converted by law 105 of 24 July 2024. It is not an amnesty: it does not legalise what could not be legalised, and it does not touch major unlawful works. It changes five things.*

### IN SINTESI **Che cosa ha cambiato**

*What it changed*

#### ITALIANO

Ha ampliato le tolleranze costruttive dell'art. 34-bis e le ha graduate per superficie. Ha introdotto la sanatoria semplificata dell'art. 36-bis. Ha riscritto la definizione di stato legittimo dell'art. 9-bis. Ha reso sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso fra categorie nelle zone A, B e C, all'art. 23-ter. E ha modificato i requisiti di agibilità.

Va letto per quello che è: uno strumento per chiudere irregolarità formali diffuse, non una via d'uscita per un abuso sostanziale.

#### ENGLISH

It widened the construction tolerances of art. 34-bis and graded them by floor area. It introduced the simplified regularisation of art. 36-bis. It rewrote the definition of lawful state in art. 9-bis. It made a change of use between categories always permissible in zones A, B and C, under art. 23-ter. And it changed the requirements for fitness for use.

Read it for what it is: a way of closing widespread formal irregularities, not a way out of a substantive unlawful work.

### ART. 24 **Agibilità: altezze e superfici minime**

*Fitness for use: minimum heights and areas*

#### ITALIANO

Per gli immobili esistenti oggetto di interventi di recupero, un tecnico abilitato può attestare l'agibilità con un'altezza interna fino a 2,40 metri, e con una superficie minima di 20 metri quadri per un monolocale destinato a una persona e di 28 per due.

Non è una deroga automatica. Serve che sia rispettata l'adattabilità per il superamento delle barriere architettoniche, e che l'intervento migliori le condizioni igienico-sanitarie con soluzioni documentate su aerazione e ventilazione.

Per chi compra un immobile antico nel centro storico di un paese salentino, dove le altezze reali spesso non raggiungono i 2,70 metri, questo articolo è la differenza fra un immobile abitabile sulla carta e uno che non lo è.

#### ENGLISH

For existing buildings undergoing recovery works, a qualified technician may certify fitness for use with an internal height down to 2.40 metres, and with a minimum area of 20 square metres for a one-person studio and 28 for two.

It is not an automatic exemption. The accessibility requirements for the removal of architectural barriers must be met, and the work must improve the hygiene and health conditions through documented solutions for air change and ventilation.

For anyone buying an old property in the historic centre of a Salento town, where real ceiling heights often fall short of 2.70 metres, this article is the difference between a building that is habitable on paper and one that is not.

## Quello che il testo unico non dice *What the building code does not cover*

Il DPR 380/2001 non è l'unica legge che decide cosa si può fare su un immobile. Sopra e accanto ad esso operano il codice del paesaggio, la legge regionale e il regolamento comunale. In Puglia, e soprattutto nel Salento, le norme che seguono fermano più progetti di quante ne fermi il testo unico.

*DPR 380/2001 is not the only law that decides what may be done to a property. The landscape code, regional law and the municipal building code all operate above and alongside it. In Puglia, and above all in Salento, the rules that follow stop more projects than the building code does.*

### CHI DECIDE **Il piano decide se, il testo unico decide come**

*The plan decides whether, the code decides how*

#### ITALIANO

È la distinzione da tenere prima di tutte le altre. Il piano urbanistico comunale — PUG, PRG o programma di fabbricazione secondo il Comune — con la sua zonizzazione e le norme tecniche di attuazione stabilisce cosa si può fare su quel preciso lotto: quale destinazione è ammessa, quanto volume, con quali indici, altezze, distanze e superficie coperta. Il testo unico stabilisce come lo si fa: con quale titolo, con quale procedura, in quanto tempo, e cosa accade se quel titolo manca.

Fra le due c'è un ordine. Viene prima il piano. Se il piano non ammette quella destinazione, o se sul lotto non resta capacità edificatoria, non esiste alcuna procedura del testo unico che renda l'intervento possibile: la domanda non è se serva la SCIA o il permesso, è se la cosa sia ammessa. È il motivo per cui trasformare un annesso rurale in abitazione, in zona agricola, spesso non si può, qualunque pratica si depositi.

Un'ultima precisazione che evita molti equivoci: dal 2016 un accordo fra Stato, Regioni e Comuni ha reso uniformi in tutta Italia le definizioni dei parametri edilizi — superficie utile, superficie coperta, altezza, volume, sagoma. Il Comune non decide più che cosa significhi altezza: decide quanta. I Comuni parlano la stessa lingua, con numeri diversi.

#### ENGLISH

This is the distinction to hold before all the others. The municipal plan — PUG, PRG or an older building programme depending on the municipality — with its zoning and technical rules establishes what may be done on that particular plot: which use is permitted, how much volume, under which indices, heights, distances and covered area. The building code establishes how it is done: under which permit, through which procedure, in what time, and what happens if that permit is missing.

There is an order between the two, and the plan comes first. If the plan does not allow that use, or if no building capacity is left on the plot, no procedure in the building code can make the work possible: the question is not whether you need a SCIA or a permit, it is whether the thing is allowed at all. This is why turning a farm annex into a dwelling in an agricultural zone is often simply not possible, whatever is filed.

One clarification that prevents a great deal of confusion: since 2016 an agreement between the State, the regions and the municipalities has made the definitions of building parameters uniform across Italy — usable floor area, covered area, height, volume, outline. A municipality no longer decides what height means: it decides how much. Municipalities speak the same language, with different numbers.

ITALIANO

L'art. 142 pone sotto tutela per legge, fra l'altro, i trecento metri dalla battigia, le sponde dei corsi d'acqua, i boschi e le zone di interesse archeologico. L'art. 146 disciplina l'autorizzazione paesaggistica, che viene prima del titolo edilizio e non lo sostituisce. Il DPR 31/2017 elenca gli interventi esenti e quelli soggetti a procedura semplificata.

L'art. 21 riguarda gli immobili di interesse culturale: ogni opera, compresa la manutenzione, richiede l'autorizzazione della Soprintendenza.

In Puglia si aggiunge il PPTR, il piano paesaggistico territoriale regionale, che tutela anche muretti a secco, trulli e pajare. Un progetto va confrontato con il piano regionale prima ancora che con il regolamento comunale.

ENGLISH

Art. 142 places under statutory protection, among other things, the three hundred metres from the shoreline, the banks of watercourses, woodland and areas of archaeological interest. Art. 146 governs the landscape authorisation, which comes before the building permit and does not replace it. DPR 31/2017 lists the works that are exempt and those that follow a simplified procedure.

Art. 21 concerns buildings of cultural interest: every work, maintenance included, requires the authorisation of the Soprintendenza.

In Puglia the regional landscape plan, the PPTR, applies on top, and it protects dry stone walls, trulli and pajare as well. A project has to be measured against the regional plan before it is measured against the municipal code.

Testo ufficiale · Official text: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2004;42!vig>

## ITALIANO

Il governo del territorio è materia di legislazione concorrente: lo Stato fissa i principi, la Regione legifera. In Puglia la legge di riferimento è ancora la L.R. 20/2001, quella che ha introdotto il PUG al posto del vecchio PRG; una nuova legge urbanistica regionale è in preparazione da tempo ma non è stata approvata. Non tutti i Comuni hanno un PUG: molti operano ancora con il PRG o con un programma di fabbricazione, e questo cambia il vocabolario delle carte che riceverai.

Dal 2023 la L.R. 36/2023 disciplina gli interventi di ristrutturazione con incentivi volumetrici per il recupero dell'esistente, e ha preso il posto del cosiddetto Piano Casa. Limiti, percentuali ed esclusioni vanno letti nel testo: in area vincolata e in zona agricola valgono condizioni proprie.

Sopra i piani comunali, per il paesaggio, opera il PPTR, il piano paesaggistico territoriale regionale, che tutela fra l'altro muretti a secco, trulli e pajare. Un progetto va confrontato con il piano regionale prima ancora che con il regolamento comunale.

Testo ufficiale · Official text: <https://www.regione.puglia.it/web/territorio-mobilita-e-infrastrutture/urbanistica>

## ENGLISH

Land use is a shared legislative matter: the State sets the principles, the region legislates. In Puglia the reference law is still L.R. 20/2001, the one that introduced the PUG in place of the older PRG; a new regional planning law has been in preparation for some time but has not been passed. Not every municipality has a PUG: many still work with a PRG or an older building programme, and that changes the vocabulary of the documents you will receive.

Since 2023, L.R. 36/2023 governs renovation works with volume incentives for the recovery of existing buildings, taking the place of the former Piano Casa. Its limits, percentages and exclusions have to be read in the text: protected areas and agricultural zones carry conditions of their own.

Above the municipal plans, for landscape matters, sits the PPTR, the regional landscape plan, which protects dry stone walls, trulli and pajare among other things. A project has to be measured against the regional plan before it is measured against the municipal code.

**ARTT. 93 E 94 Denuncia dei lavori in zona sismica***Filing of works in a seismic zone*

## ITALIANO

Tutta la Puglia è classificata sismica. Gli interventi che riguardano le strutture vanno denunciati o autorizzati prima dell'inizio dei lavori, con progetto e relazione, indipendentemente dal titolo edilizio.

È un procedimento distinto e parallelo: non lo si recupera dopo.

Testo ufficiale · Official text: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2001;380~art93!vig>

## ENGLISH

The whole of Puglia is classified as a seismic zone. Works affecting the structure have to be filed or authorised before they begin, with a design and a report, whatever the building permit says.

It is a separate, parallel procedure: it cannot be caught up with afterwards.

ITALIANO

Impianti elettrici, idrici, termici e del gas devono essere realizzati da imprese abilitate e accompagnati dalla dichiarazione di conformità. Negli immobili più datati questo documento manca quasi sempre, e la sua assenza si risolve con una dichiarazione di rispondenza, non ignorandola.

ENGLISH

Electrical, water, heating and gas systems must be installed by licensed firms and accompanied by a declaration of compliance. In older properties this document is almost always missing, and its absence is dealt with by a declaration of conformity to standard, not by ignoring it.

Testo ufficiale · Official text: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:ministero.sviluppo.economico:decreto:2008-01-22;37!vig>

COMUNE **Il regolamento edilizio e le norme tecniche di attuazione**

*The municipal building code and the technical rules of the plan*

---

ITALIANO

Le norme tecniche di attuazione del piano fissano i numeri per ogni zona: indici, lotto minimo, altezze, distanze, superficie coperta. Il regolamento edilizio disciplina il come: colori, intonaci, materiali di copertura, dimensioni delle aperture, recinzioni, cantiere.

Cambiano da un Comune all'altro e cambiano nel tempo. Due immobili identici in due Comuni confinanti possono avere due risposte diverse alla stessa domanda, ed entrambe corrette.

ENGLISH

The technical rules of the plan set the numbers for each zone: indices, minimum plot size, heights, distances, covered area. The building code governs the how: colours, renders, roofing materials, the size of openings, boundary walls, site rules.

They differ from one municipality to the next and they change over time. Two identical properties in two neighbouring municipalities can get two different answers to the same question, and both can be right.

## I testi ufficiali *The official texts*

Normattiva è la banca dati ufficiale dello Stato italiano. L'accesso è libero e gratuito, e ogni collegamento qui sotto punta alla versione vigente, cioè quella aggiornata a oggi: se la norma cambia, il link continua a funzionare e mostra il testo nuovo.

*Normattiva is the official database of the Italian State. Access is free, and every link below points to the version currently in force: if the law changes, the link keeps working and shows the new text.*

| NORMA                                                    | LAW                                                    | TESTO UFFICIALE • OFFICIAL TEXT                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Testo unico dell'edilizia, DPR 380/2001                  | <i>Italian building code, DPR 380/2001</i>             | <a href="https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2001;380!vig">https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2001;380!vig</a>                                                                                                                   |
| Salva Casa, DL 69/2024                                   | <i>Salva Casa, decree-law 69/2024</i>                  | <a href="https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2024;69!vig">https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2024;69!vig</a>                                                                                                                     |
| Legge di conversione 105/2024                            | <i>Conversion law 105/2024</i>                         | <a href="https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2024;105!vig">https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2024;105!vig</a>                                                                                                                   |
| Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs 42/2004 | <i>Heritage and landscape code, D.Lgs 42/2004</i>      | <a href="https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2004;42!vig">https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2004;42!vig</a>                                                                                                                     |
| DPR 31/2017, autorizzazione paesaggistica semplificata   | <i>DPR 31/2017, simplified landscape authorisation</i> | <a href="https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2017;31!vig">https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:2017;31!vig</a>                                                                                                                     |
| Piano paesaggistico della Puglia (PPTR)                  | <i>Puglia regional landscape plan (PPTR)</i>           | <a href="https://paesaggio.regione.puglia.it/">https://paesaggio.regione.puglia.it/</a>                                                                                                                                                                             |
| L.R. Puglia 20/2001, governo e uso del territorio        | <i>Puglia regional planning law 20/2001</i>            | <a href="https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:regione.puglia:legge:2001-07-27;20">https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:regione.puglia:legge:2001-07-27;20</a>                                                                                   |
| L.R. Puglia 36/2023, ristrutturazione edilizia           | <i>Puglia regional law 36/2023 on renovation</i>       | <a href="https://feamp.regione.puglia.it/web/territorio-mobilita-e-in-frastrutture/urbanistica/ristrutturazione-edilizia-lr-36/2023">https://feamp.regione.puglia.it/web/territorio-mobilita-e-in-frastrutture/urbanistica/ristrutturazione-edilizia-lr-36/2023</a> |

### Una domanda su un immobile vero

Questa guida spiega la regola. Non dice se quel particolare immobile la rispetti: quello si stabilisce con un sopralluogo e un accesso agli archivi. Se stai valutando un acquisto in Puglia, mandami l'annuncio o i documenti che ti ha dato l'agenzia:

### A question about a real property

This guide explains the rule. It does not tell you whether one particular property complies with it: that is established by a site inspection and a search of the records. If you are considering a purchase in Puglia, send me the listing or the documents the

entro 48 ore ricevi un parere scritto su se  
l'immobile meriti una verifica, e un preventivo  
fisso se la merita. Entrambi senza costi.

agent gave you. Within 48 hours you receive a  
written opinion on whether the property is worth  
checking, and a fixed quote if it is. Both at no cost.

---

Studio Tecnico Geom. Michele Sozzo · Lecce, Puglia · [geometrasozzo.it](http://geometrasozzo.it) · [geomsozzo@gmail.com](mailto:geomsozzo@gmail.com) ·  
WhatsApp +39 338 629 1450

Documento informativo. Non costituisce parere tecnico, stima o perizia su alcun immobile  
specifico, e dal suo utilizzo non nasce alcun rapporto professionale.

Information document. It is not a technical opinion, a valuation or a survey of any specific  
property, and no professional relationship arises from its use.