
CORSO PREPARATORIO AGLI ESAMI DI STATO

7 e 8 gennaio 2026

Edilizia e Urbanistica: Titoli abilitativi e Regime autorizzatorio

Relatore: ing. Carla Eboli, Ph.D.

Edilizia e Urbanistica: Titoli abilitativi e Regime autorizzatorio

dal piano al progetto

- Urbanistica ed edilizia
- Livelli e strumenti della pianificazione
- Interventi urbanistico preventivo (Iup) ed edilizio diretto (Ied)
- Titoli abilitativi
- Enti preposti al rilascio di pareri e autorizzazioni

Urbanistica ed Edilizia

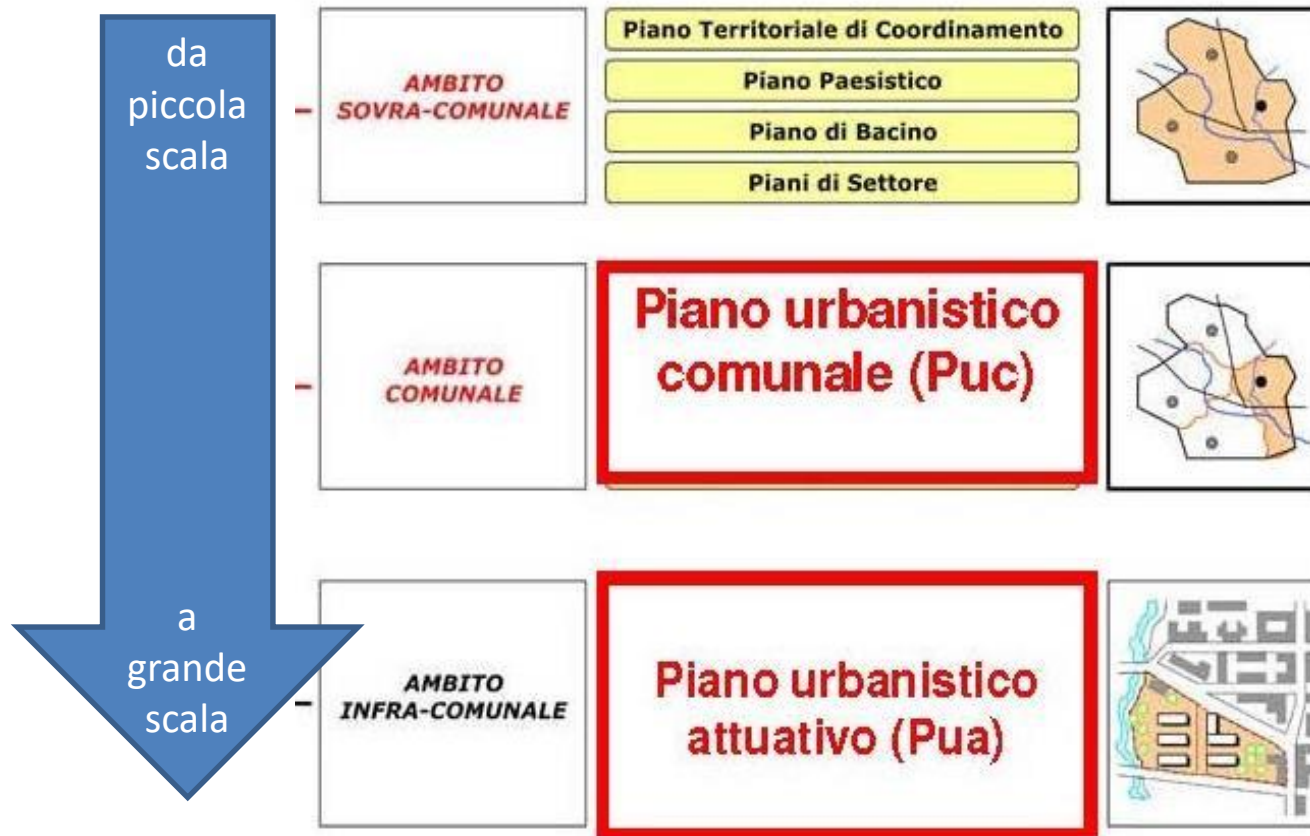
La disciplina urbanistica ha il compito di regolare l'attività edilizia in base agli strumenti di piano che stabiliscono e disciplinano le possibilità di utilizzazione e trasformazione del suolo, ossia dove e come si possa realizzare una costruzione e il suo conseguente legittimo uso o in che modo i soggetti che abbiano la disponibilità di beni immobili possano intervenire sugli stessi.

La disciplina edilizia si riferisce all'insieme delle norme tecniche e costruttive che devono essere rispettate nella realizzazione di un'opera per garantire la sicurezza strutturale, il rispetto delle normative antisismiche, energetiche, acustiche, igienico-sanitarie, ecc.

Urbanistica ed Edilizia sono tra loro complementari:

- la prima identifica le potenzialità del suolo, la sua trasformazione, conservazione e il suo mantenimento;
- la seconda garantisce il rispetto delle norme, degli standard di igiene e sicurezza.

Livelli e strumenti della pianificazione



Intervento

Le trasformazioni consentite dal Puc si attuano mediante:



le trasformazioni e gli usi previsti dal Puc sono attuate direttamente, mediante i titoli abilitativi opportuni, avendo esso facoltà di essere prescrittivo nei confronti degli operatori privati

le trasformazioni e gli usi previsti dal Puc sono preventivamente inquadrati in più dettagliate previsioni urbanistiche, i **piani urbanistici attuativi (Pua)** del Puc, estese a porzioni di territorio di dimensione subcomunale.

Una volta approvato l'Iup le trasformazioni sono possibili mediante led sulle Sf, previa realizzazione, all'interno della St, delle opere di urbanizzazione primaria.

Intervento urbanistico preventivo (Iup) - Pua

I Pua, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- **piani particolareggiati di esecuzione (Ppe)** e i **piani di lottizzazione convenzionata (Plc)** di cui alla legge 1150/1942, artt. 13 e 28;
- **piani per l'edilizia economica e popolare (Peep)** (legge 167/1962);
- **piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (Pip)** (legge 865/1971, art. 27);
- **piani di recupero (PdiR)** di cui alla legge 457/1978;

L'approvazione del Pua **non può comportare variante** al Puc

L'approvazione di un piano attuativo, relativamente alle previsioni pubbliche in esso eventualmente contenute, equivale a dichiarazione di pubblica utilità, determinando l'apposizione di vincolo urbanistico preordinato all'esproprio

Intervento urbanistico preventivo (Iup) - Pua

I Pua, in relazione

- **piani partici**

(Plc) di cui a

- **piani per l'e**

- **piani delle**

27);

- **piani di rec**

Alternativa ai tradizionali strumenti urbanistici attuativi è il **Permesso di costruire convenzionato (PdCcc)** applicabile quando *“le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata”*.

L'approvazione del PdCcc **non può comportare variante** al Piano urbanistico comunale

L'approvazione

Art. 28 bis DPR 380/2001

L'approvazione

(modifiche del DL 133/2014 noto sblocca Italia)

eventualmente c

l'apposizione di vincolo urbanistico preordinato all'esproprio

Intervento edilizio diretto (led)

Le definizioni e classificazioni dei tipi di intervento edilizio sono contenute nell'art. 3 del Dpr 380/2001 (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001), meglio conosciuto come

Testo Unico sull'Edilizia

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 e smi è la norma attraverso la quale lo Stato detta le linee guida e le prescrizioni a carattere generale del **settore edilizio**

Saranno poi la Regione e il Comune, rispettivamente attraverso leggi regionali e strumenti urbanistici comunali ad entrare nel dettaglio.

Ultime modifiche:

- *Legge 105/2024 di conversione del DL 69/2024 (disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica)*
- *D.Lgs. 190/2024 in vigore dal 30.12.2024 (semplificazione delle procedure per le energie rinnovabili)*

Intervento edilizio

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU) e smi

Art. 3 comma 1- Definizioni degli interventi edilizi

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione;
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

L'elenco delle tipologie di intervento è strutturato in ordine crescente, a partire da quelli meno invasivi e volti a conservare l'esistente (lettere *a, b, c, d*) fino ad arrivare ai più innovativi e più incisivi sul territorio, ossia la nuova costruzione e la ristrutturazione urbanistica (lettere *e*, con le relative esemplificazioni, ed *f*).

Intervento edilizio

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

a) interventi di manutenzione ordinaria

*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*

MANUTENZIONE ORDINARIA: GLI ELEMENTI DI FINITURA E GLI IMPIANTI NON VENGONO ALTERATI, MA SOLTANTO MIGLIORATI

Intervento edilizio

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

b) interventi di manutenzione straordinaria;

*le opere e le modifiche necessarie per **rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici**, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che **non alterino la volumetria complessiva** degli edifici e **non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso** implicanti incremento del carico urbanistico.*

*Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel **frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari** con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.*

*Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche **ai prospetti** degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che **non pregiudichino** il decoro architettonico dell'edificio, **purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.***

Intervento edilizio

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

b) interventi di manutenzione straordinaria;

ELEMENTI FONDAMENTALI

- **PARTI ANCHE STRUTTURALI DEGLI EDIFICI**
- **SENZA ALTERARE LA VOLUMETRIA COMPLESSIVA DEGLI EDIFICI**
- **NON COMPORTI MUTAMENTI URBANISTICAMENTE RILEVANTI DELLE DESTINAZIONI D'USO**
[l'intervento non comporta un cambio di categoria funzionale (cfr. art.23ter Dpr 380/2001)]
- **FRAZIONAMENTO O ACCORPAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI** (senza modifica di volumetria e di destinazione d'uso)

Intervento edilizio

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;

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 ne consentano destinazioni d'uso **con essi compatibili**.

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**;

Intervento edilizio

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;

ELEMENTI FONDAMENTALI

- **RISPETTO DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI, FORMALI E STRUTTURALI DELL'ORGANISMO**
- **È CONSENTITO IL MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO**
- **È CONSENTITO INSERIMENTO DEGLI ELEMENTI ACCESSORI E DEGLI IMPIANTI RICHIESTI DALLE ESIGENZE DELL'USO**
- **ELIMINAZIONE DEGLI ELEMENTI ESTRANEI (EVENTUALI SUPERFETTAZIONI)**

Intervento edilizio

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

d) interventi di ristrutturazione edilizia;

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.

comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di **demolizione e ricostruzione di edifici esistenti** con 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 può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Intervento edilizio

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

d) interventi di ristrutturazione edilizia;

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al **ripristino di edifici**, o parti di essi, **eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione**, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

Intervento edilizio

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

d) interventi di ristrutturazione edilizia;

RISPETTO AL CODICE DEI BENI CULTURALI DLGS 42/2004

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, OPPURE RIPRISTINO DI EDIFICIO CROLLATO/DEMOLITO SE GLI IMMOBILI SONO:

- **NON SOGGETTI A VINCOLI DEL CODICE : RISPETTO DI SOLA VOLUMETRIA PREESISTENTE;**
- **SOTTOPOSTI A VINCOLI DEL CODICE : RISPETTO DI VOLUMETRIA, SAGOMA, PROSPETTI, SEDIME E CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE E TIPOLOGICHE.**

IN CASO DI SUPERAMENTO DI TALI CONDIZIONI SI ESCE DALL'AMBITO DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER RIENTRARE NEL REGIME DI NUOVA COSTRUZIONE.

SI OSSERVA CHE IL **RISANAMENTO** È INDIRIZZATO AL RECUPERO ARCHITETTONICO E FUNZIONALE DELL'ORGANISMO EDILIZIO PREESISTENTE, MENTRE LA **RISTRUTTURAZIONE** ALLA SUA TRASFORMAZIONE, QUINDI LE DUE TIPOLOGIE D'INTERVENTO SI DISTINGUONO NON PER QUALITÀ D'INTERVENTO MA FINALITÀ D'INTERVENTO

Intervento edilizio

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

e) interventi di nuova costruzione;

quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente

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; *(punto da ritenersi abrogato implicitamente dal Codice delle comunicazioni elettroniche)*

Intervento edilizio

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

e) interventi di nuova costruzione;

e.5) **l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere**, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, **ad eccezione** di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti.

Intervento edilizio

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

e) interventi di nuova costruzione;

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;

Intervento edilizio

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

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.

LA RISTRUTTURAZIONE **NON INTERESSA UN SINGOLO IMMOBILE**, MA CONSISTE IN UNA SERIE DI INTERVENTI FINALIZZATI A DARE UNA NUOVA CONFORMAZIONE AD UN'INTERA AREA DEL TERRITORIO COMUNALE.

Titoli abilitativi

TU - Dpr 380/2001

- Art. 6 – Attività edilizia libera (AEL)
- Art.6 bis - Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA)
- Art. 22 - Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
- Art. 10 - Permesso di costruire (PdC)
- Art. 23 – Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire (Super SCIA alternativa)

Art.6 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

*Fatte 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, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi **sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo**:*

- interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art.3, comma 1, lett. a) Dpr 380/2001;
- interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;

Art.6 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- 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;
- opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al DmLLPP 1444/1968;
- aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- le vasche di raccolta di acque meteoriche per uso agricolo fino a un volume massimo di 50 metri cubi di acqua per ogni ettaro di terreno coltivato.

Art.6 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Fatte 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 tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico, di tutela della qualità energetica, di tutela delle risorse naturali e del territorio, gli interventi di edilizia libera sono quelli che non richiedono alcun titolo autorizzatorio.

DM del 2 marzo 2018

Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222.

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti di riscaldamento a potenza superiore a 12 kW;
- interventi volti all'eliminazione di ascensori esterni, ovvero
- gli interventi di realizzazione di opere di miglioramento delle prestazioni energetiche, dirette al miglioramento dell'impermeabilizzazione delle parti rientranti all'interno del volume, conseguente variazione di destinazione d'uso, che generare nuova volumetria o superficie accessoria a s, consenta la circolazione

REGIME GIURIDICO	CATEGORIA DI INTERVENTO	PRINCIPALI OPERE		N.
		OPERA	ELEMENTO	
Edilizia Libera (d.P.R. n. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. a); art.3, comma 1, lett. a)	Manutenzione ordinaria 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 (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II -Edilizia- attività 1)	Riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, etc.)	Pavimentazione esterna e interna	1
		Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate)	Intonaco interno e esterno	2
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Elemento decorativo delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene)	3
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Opera di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali) e impianto di scarico	4
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Rivestimento interno e esterno	5
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Serramento e infisso interno e esterno	6
		Installazione comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Inferriata/Altri sistemi anti intrusione	7
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)	Elemento di rifinitura delle scale	8

domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;

Art.6 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

RISPETTARE LE NORME RELATIVE A:

- **STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI (NTA E REGOLAMENTI);**
- **SICUREZZA;**
- **ANTINCENDIO;**
- **QUESTIONI IGIENICO-SANITARIE;**
- **EFFICIENZA ENERGETICA;**
- **TUTELA DAL RISCHIO IDROGEOLOGICO;**
- **CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO.**

Art. 6 bis - CILA (comunicazione inizio lavori asseverata)

Gli interventi non riconducibili a edilizia libera, a SCIA o a permesso di costruire (artt. 6, 10 e 22 del Dpr 380/2001) sono realizzabili **previa comunicazione asseverata di inizio lavori**.

L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio;

la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

- Ha carattere residuale rispetto ad AEL – SCIA – PdC;
- Il proprietario trasmette l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato;

Art. 6 bis - CILA (comunicazione inizio lavori asseverata)

Gli interventi non riconducibili a edilizia libera, a SCIA o a permesso di costruire (artt. 6, 10 e 22 del Dpr 380/2001) sono realizzabili **previa comunicazione asseverata di inizio lavori**.

L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio;

la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione.

- Ha carattere resi
- Il proprietario tra
- asseverata da un

ASSEVERAZIONE DEL PROGETTISTA

Il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del sopralluogo,

ASSEVERA

che l'intervento, compiutamente descritto negli elaborati progettuali, è conforme agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che è compatibile con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

Data e luogo

Il Progettista

CILA-Superbonus (art.119, comma 13-ter DL 34/2020)

- vale solo per gli interventi agevolati dal **Superbonus**;
- comprende anche interventi strutturali ed edilizia libera;
- non è necessario attestare lo stato legittimo dell'immobile, ma solo riportare gli estremi del titolo che hanno legittimato la costruzione;
- è richiesta solo una descrizione sintetica degli interventi e gli elaborati grafici sono opzionali.

Art. 22 - Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)

- interventi di manutenzione straordinaria qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti (detta anche manutenzione straordinaria pesante)

[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.]

- interventi di restauro e di risanamento conservativo qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio
- interventi di ristrutturazione edilizia che:
 - non portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
 - non comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti;
 - limitatamente alle zone omogenee A, non comportino mutamenti della destinazione d'uso;
 - non comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Dlgs 42/2004.
- varianti a permessi di costruire *(possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori)* che:
 - non incidono su parametri urbanistici e volumetrie;
 - non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
 - non alterano la sagoma dell'edificio sottoposto a vincolo (Dlgs 42/2004);
 - non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Art. 22 - Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)

La Scia è un titolo edilizio che si forma solo se sussistono **tutte le condizioni e i requisiti** previsti dalla normativa vigente.

Nella Scia (*art.19 Lg 241/1990*) in particolare, la legge delega la verifica di tutti i requisiti necessari al privato che, con il supporto del tecnico di fiducia, attesta e autocertifica l'esistenza dei presupposti per la realizzazione dell'intervento.

L'inizio dei lavori può essere contestuale alla presentazione della Scia

L'UTC ha un tempo di 30 giorni per verificare la legittimità delle dichiarazioni e, nel caso in cui dovesse riscontrare incompletezza o dichiarazioni false, potrebbe prendere i seguenti provvedimenti:

- **in caso di mancanze di lieve entità** sarà richiesto al proprietario di integrare i documenti necessari;
- **in caso di mancanze gravi** il proprietario sarà costretto a sospendere i lavori e a rimuovere gli effetti dannosi.

- **Vale il silenzio assenso** dopo i 30 giorni
- **Obbligo** comunicazione inizio lavori e fine lavori

Art. 22 - Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)

SCIA UNICA
(SCIA più altre segnalazioni,
comunicazioni e notifiche)

Qualora per lo svolgimento di un'attività soggetta a SCIA siano necessarie altre segnalazioni, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche.

SCIA CONDIZIONATA
(SCIA più istanze per acquisire atti
di assenso)

Nei casi in cui la SCIA è condizionata all'acquisizione di atti di assenso, di pareri o svolgimento di verifiche preventive per le quali viene convocata una conferenza di servizi.

L'attività resta vincolata al rilascio degli atti e quindi non può essere avviata fino al rilascio delle autorizzazioni, che viene comunicato dallo Sportello unico all'interessato

Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)

SCIA TARDIVA
Art.37 comma 5 del Dpr 380/2001

in assenza o in difformità dalla Scia con opere in corso di esecuzione e presentata spontaneamente, non prevede la conformità

SCIA IN SANATORIA
Art.36 bis del Dpr 380/2001

in assenza o in difformità dalla Scia con opere ultimate prevede la conformità mista

Definizione di conformità mista: l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente alla presentazione della domanda e a quella edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento

Art. 10 - Permesso di costruire (PdC)

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire.

In particolare, come previsto dall'art. 10 del Dpr 380/2001, gli interventi soggetti a permesso di costruire sono i seguenti:

- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi di ristrutturazione edilizia che:
 - portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
 - comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti;
 - limitatamente alle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
 - comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Dlgs 42/2004.

Inizio lavori entro 1 anno dal rilascio del Permesso

Durata: ultimazione dei lavori entro e non oltre 3 anni dall'inizio dei lavori

Obbligo comunicazione inizio lavori e fine lavori

Art. 10 - Permesso di costruire (PdC)

PdC IN SANATORIA
Art.36 del Dpr 380/2001

interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, prevede la doppia conformità

PdC IN SANATORIA
Art.36 bis del Dpr 380/2001

interventi realizzati in parziale difformità prevede la conformità mista

Definizione di doppia conformità: l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda

Definizione di conformità mista: l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente alla presentazione della domanda e a quella edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento

Art. 23 - Super SCIA

(segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire)

- interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del Dpr 380/2001 cioè gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DLgs 42/2004 e smi;
- interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Efficacia dopo 30gg dal deposito

Durata: ultimazione dei lavori entro e non oltre 3 anni dall'inizio dei lavori

Obbligo comunicazione inizio lavori e fine lavori

Disposizioni organizzative e procedurali

Le strutture comunali competenti nei procedimenti urbanistico-edilizi e per la vigilanza e controllo delle trasformazioni sono:

- per i **procedimenti urbanistici**: il Servizio Urbanistica;
- per i **procedimenti edilizi**: lo sportello unico per l'edilizia (Sue) e lo sportello unico per le attività produttive (Suap);
- per la **vigilanza sull'attività edilizia**: il Comando di Polizia municipale;
- per le **verifiche di conformità** ai titoli abilitanti e l'attività sanzionatoria: gli Uffici competenti per vigilanza e sanzioni;
- per le **demolizioni dei manufatti abusivi**: l'Ufficio competente per le demolizioni.

Restano di competenza del dirigente del servizio Urbanistica le funzioni di indirizzo e di raccordo con gli altri Settori comunali

Disposizioni organizzative e procedurali - procedimenti edilizi

Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)
Istituito dal Dpr 380/2001

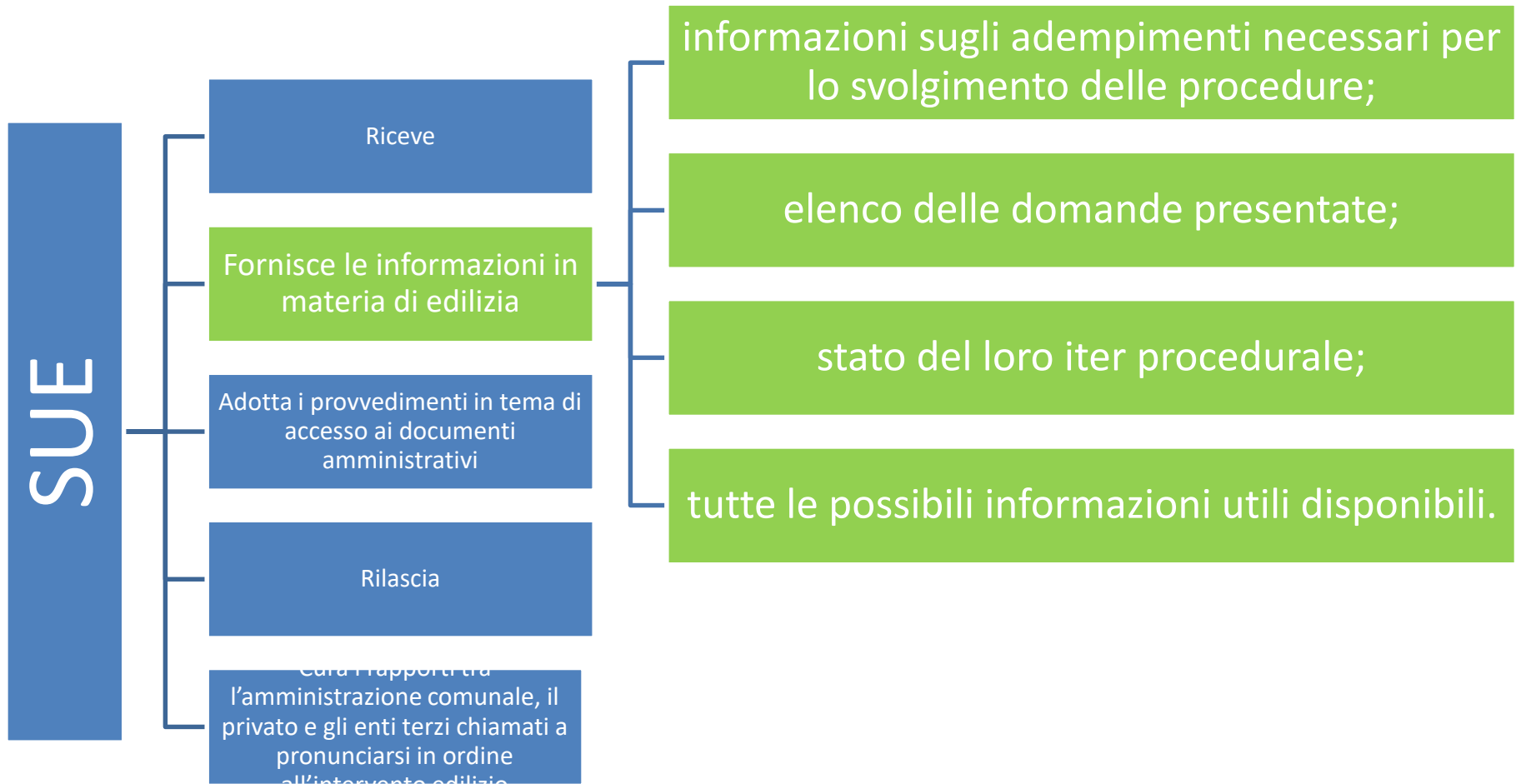
La struttura cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, con gli Enti terzi tenuti a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire (PdC) o della segnalazione certificata di inizio attività (Scia).

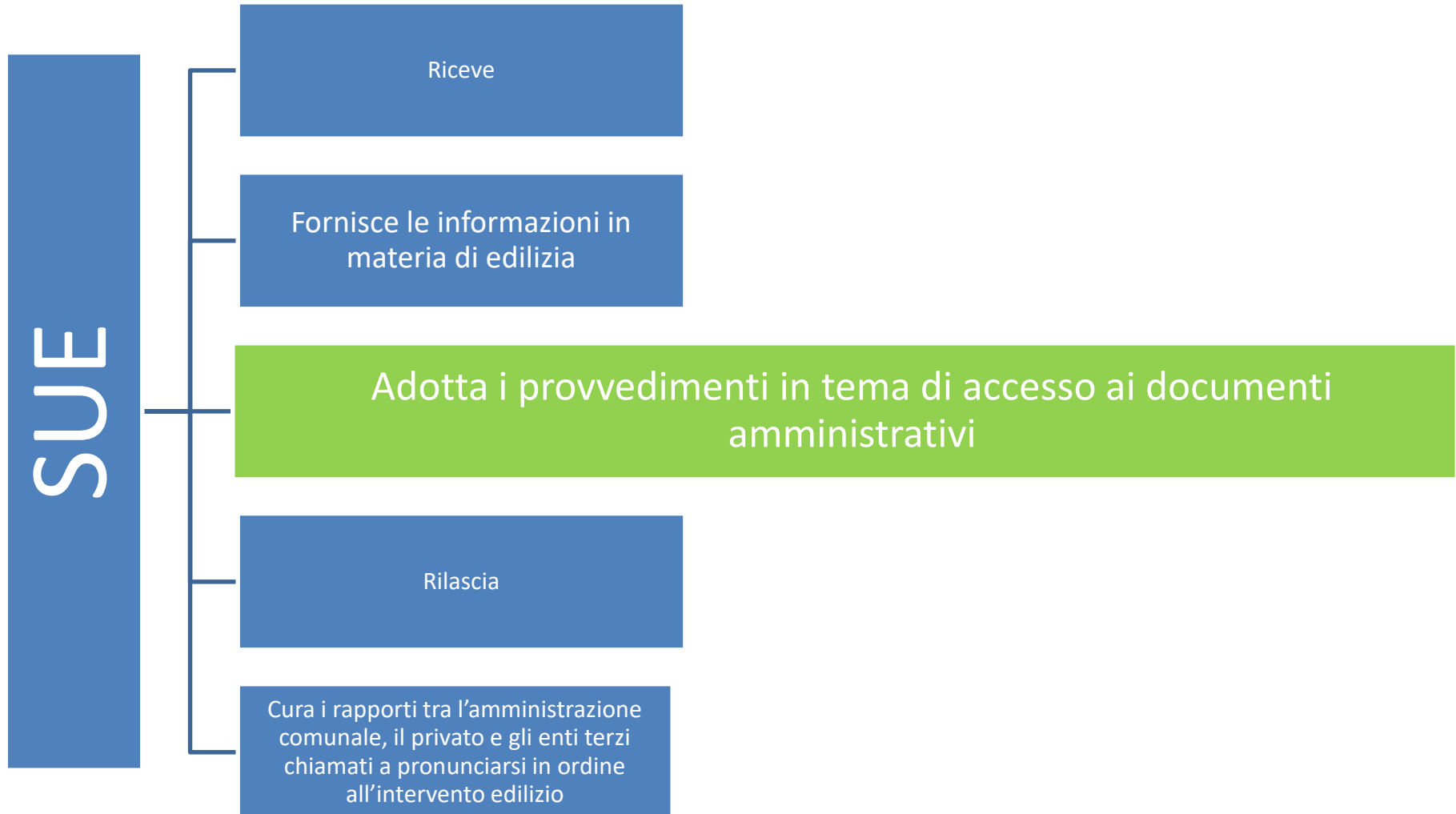
Sportello Unico per attività produttive (SUAP).

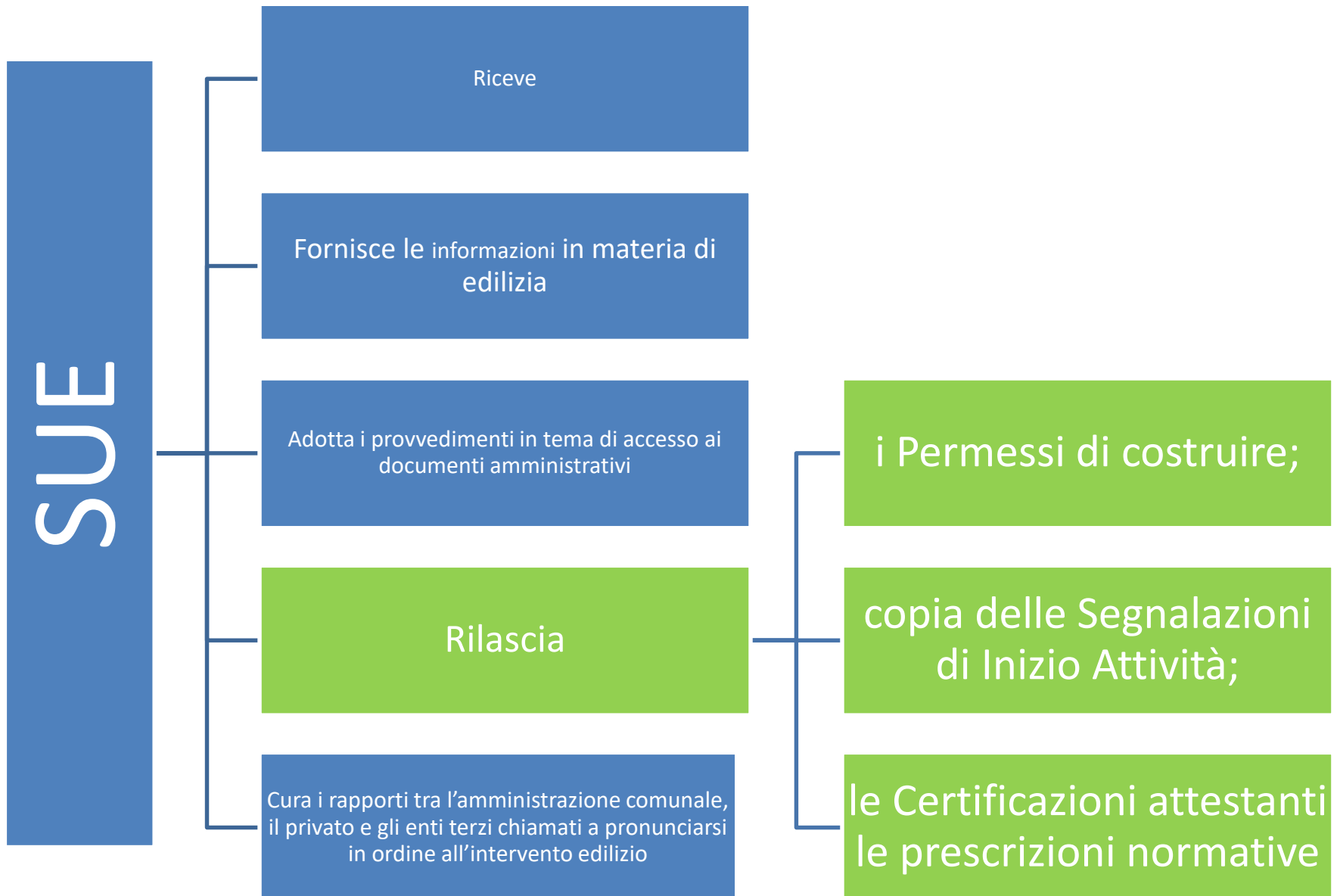
È la struttura che provvede, attraverso l'unificazione dei procedimenti, alla ricezione delle segnalazioni certificate di inizio attività ovvero, nei casi necessari, al rilascio di un'unica autorizzazione per l'esercizio di attività produttive e/o per la realizzazione di interventi edilizi funzionali allo svolgimento dell'attività.













SUAP ha funzioni simili al Sue per quanto riguarda le pratiche edilizie relative alle attività produttive

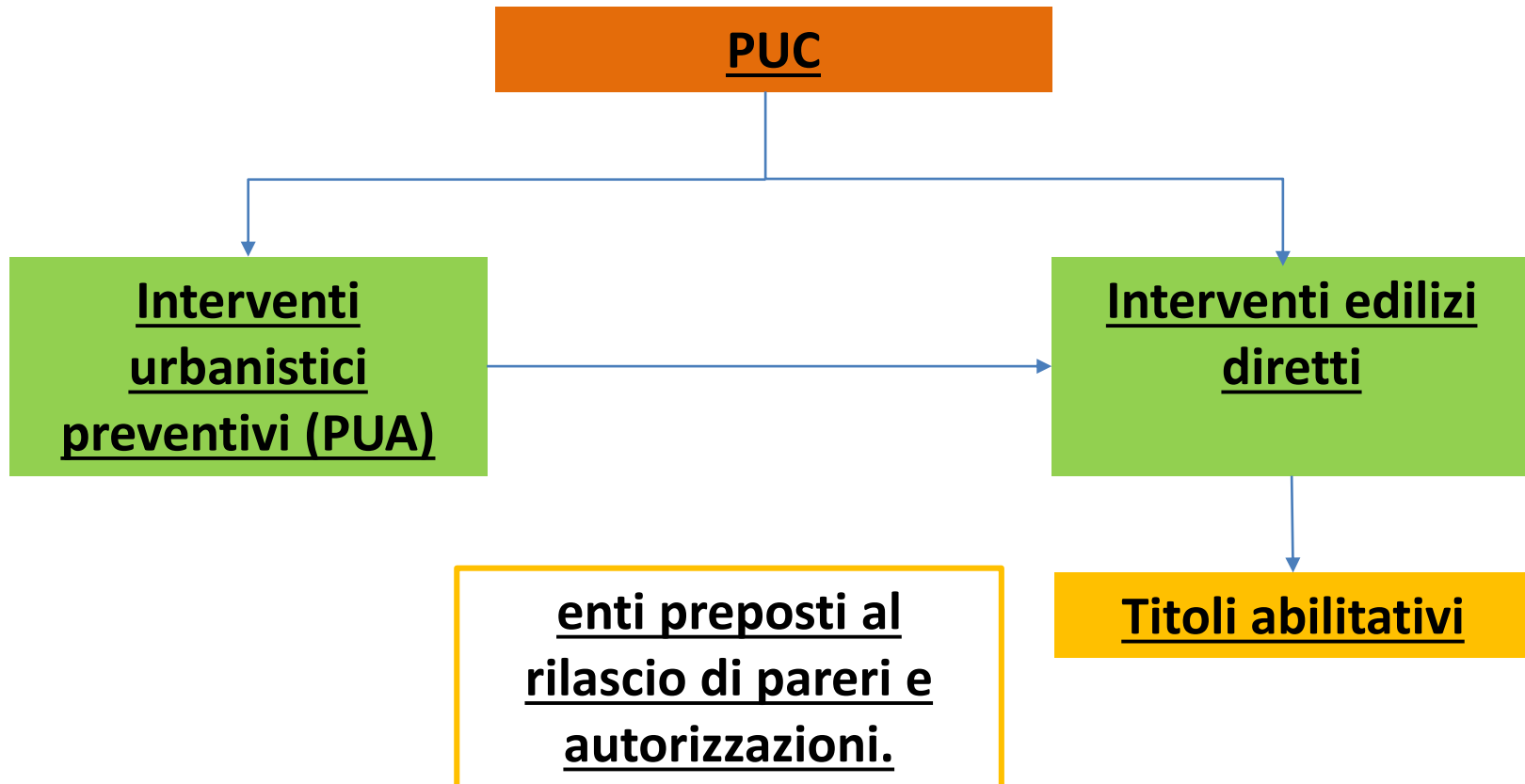
alcuni pareri e autorizzazioni

Se l'intervento ricade in zona sottoposta a tutela e altera i luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici	Parere Soprintendenza
Se l'immobile oggetto dei lavori è sottoposto a tutela ai sensi del Titolo I, Capo I, Parte II del d.lgs. n. 42/2004	Parere Soprintendenza
Se l'immobile oggetto dei lavori ricade in area tutelata e le opere comportano alterazione dei luoghi ai sensi della legge n. 394/1991	Parere/nulla osta Ente di Tutela
Se l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi dell'articolo 61 del d.lgs. n. 152/2006	Autorizzazione Vincolo idrogeologico – Regione
Se l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi dell'articolo 115 del d.lgs. n. 152/2006	Autorizzazione Vincolo idraulico – Regione
Se l'intervento è soggetto a valutazione d'incidenza nelle zone appartenenti alla rete "Natura 2000"	Parere Regione o Commissione Comunale sub delega
Se l'intervento ricade nella fascia di rispetto stradale, ferroviario, militare, ecc	Atto di assenso da parte dell'ente preposto
Se l'area oggetto di intervento ricade in rischio idraulico o frane tale che le Nta del Psai richiede l'autorizzazione	Autorizzazione - Autorità di Bacino
Se l'intervento è soggetto a valutazione di conformità ai sensi dell'art. 3 del Dpr n. 151/2011	Parere - Vigili del fuoco
Se l'intervento comporta valutazioni tecnico discrezionali sulla conformità alle norme igienico-sanitarie	Parere igienico sanitario - Asl
Se l'intervento prevede opere da denunciare ai sensi dell'art. 93 e 94 del Dpr n. 380/2001	Denuncia o autorizzazione sismica - genio civile

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'INTERVENTO EDILIZIO

ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	NOTE
AGIBILITÀ	Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) (Art.24 DPR 380/2001)	<p>Ai fini dell'agibilità, la segnalazione è presentata con riferimento ai seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none">a) nuove costruzioni;b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati. <ul style="list-style-type: none">▪ Attesta le condizioni di: sicurezza; igiene; salubrità; risparmio energetico e impianti; conformità al progetto;▪ Chi la presenta: Il soggetto titolare del PdC o il soggetto che ha presentato la SCIA o i loro successori o aventi causa▪ Termini: entro 15gg dal termine dei lavori
COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI	Comunicazione	Quando si presenta: sempre

Edilizia e Urbanistica: Titoli abilitativi e Regime autorizzatorio



dal piano al progetto



Grazie per l'attenzione

ing. Carla Eboli, Ph.D.
carla_eboli@virgilio.it