

### ➔ **Ridefinizione dei titoli abilitativi**

L'articolo 3 del [D.Lgs. 222/2016](#), intervenendo sugli articoli 5, 6, 20, 22, 23, 23-bis e introducendo un nuovo articolo 6-bis al D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di Edilizia", va a definire i titoli abilitativi necessari per l'attivazione di interventi edilizi e, precisamente,:

- 1) edilizia libera: viene normata al Capo I, art. 6, D.P.R. 380/2001;
- 2) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA): viene normata al Capo I, art. 6-bis, del D.P.R. 380/2001;
- 3) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA): viene normata al Capo III, art. 22, del D.P.R. 380/2001;
- 4) Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al permesso di costruire (SCIA in alternativa del permesso di costruire): viene normata al Capo III, art. 23, del D.P.R. 380/2001; da evidenziare che questa tipologia di SCIA deve essere presentata almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori allo Sportello Unico del Comune;
- 5) Permesso di Costruire (PdC): viene normato al Capo II, artt. Da 10 a 15, del D.P.R. 380/2001.

Scompaiono, dunque, la CIL (Comunicazione di Inizio Lavori semplice) e la DIA (Denuncia di Inizio Attività).

### ● **Sono soggetti ad edilizia libera (cioè senza alcun titolo abilitativo) i seguenti interventi:**

- a) gli interventi di "manutenzione ordinaria" ossia gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le 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;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
- e-ter) le 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;
- e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al [decretodelMinistropelavoripubblici2aprile1968,n.1444](#);
- e-quinqies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree

pertinenziali degli edifici.

● **Sono soggetti a CILA i seguenti interventi edilizi:**

- a) gli interventi non riconducibili ad Edilizia Libera ex art. 6 del D.P.R. 380/2001;
- b) gli interventi non riconducibili a Permesso di Costruire ex art. 10 del D.P.R. 380/2001;
- c) gli interventi non riconducibili a SCIA ex art. 22 del D.P.R. 380/2001.

● **Sono soggetti a SCIA (semplice) i seguenti interventi edilizi:**

- a) gli interventi di **manutenzione straordinaria** ossia 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 (n.b.: 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), anche quando riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) gli interventi di **restauro** e di **risanamento conservativo** ossia gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili (n.b.: 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), anche quando riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) gli interventi di **ristrutturazione edilizia** ossia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (n.b.: tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Importante sottolineare che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 es. m. i.](#), gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto quando venga rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente) e diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c, ossia 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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.;
- d) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel

permesso di costruire;

e) le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

● **Sono soggetti a SCIA in sostituzione del Permesso di Costruire i seguenti interventi edilizi:**

a) gli interventi di **ristrutturazione edilizia** di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) ossia gli interventi 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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.;

b) gli 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 plano-volumetriche, 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;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

● **Sono soggetti a Permesso di Costruire i seguenti interventi edilizi:**

a) gli interventi di **nuova costruzione**;

b) gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**;

c) 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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

ci)

➔ **Introduzione Segnalazione Certificata per l'agibilità degli edifici**

L'attestazione dell'agibilità di un edificio, ovvero la verifica della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e conformità degli impianti installati, da valutare secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché l'attestazione della conformità dell'opera al progetto presentato, avvengono mediante deposito in Comune di specifica segnalazione certificata da parte del titolare del titolo abilitativo (o dei suoi successori o aventi causa) entro quindici giorni "dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento".

La segnalazione certificata di agibilità può esser anche "parziale" e riguardare perciò:

➔ singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

➔ singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali

connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

La segnalazione certificata per l'agibilità va presentata nei seguenti casi:

- 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 e conformità degli impianti installati.

La documentazione depositata deve essere completa di:

- ➔ attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, e risparmio energetico;
- ➔ certificato di collaudo statico ovvero, per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- ➔ dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- ➔ gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- ➔ dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli impianti stessi.

L'utilizzo dell'edificio e/o dell'immobile può avvenire dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione predetta, completa e corretta.

Nel caso in cui la segnalazione sia condizionata all'acquisizione di atti di assenso comunque denominati o pareri di altri uffici e amministrazioni, ovvero all'esecuzione di verifiche preventive, si applica quanto previsto dall'articolo 19, comma 3, della [legge 7 agosto 1990 n. 241](#) in materia di Conferenza dei Servizi.

Nei 30 giorni successivi alla presentazione della segnalazione, il RUP competente ha la facoltà di esperire un sopralluogo dell'edificio e l'obbligo di verificare la veridicità delle attestazioni ricevute: qualora si riscontrasse la non veridicità delle attestazioni si procederà a predisporre il diniego/rigetto della segnalazione certificata.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del [regio decreto 27 luglio 1934 n. 1265](#), per ragioni igieniche.