

**TABELLA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEGLI INTERVENTI EDILIZI
ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n° 380**

| TIPOLOGIA EDILIZIA | TITOLO ABILITATIVO O ALTRO ADEMPIMENTO |
|--|--|
| Manutenzione ordinaria , ivi compresi gli interventi di installazione di pompe di calore aria – aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12kW (art. 6, comma 1, lett a; art. 3, comma 1, lett. a) | Libero¹ |
| Eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 6, comma 1, lett. b) | Libero¹ |
| 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 (art. 6, comma, 1 lett. c) | Libero¹ |
| Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari (art. 6, comma, 1 lett. d) | Libero¹ |
| Serre mobili stagionali , sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola (art. 6, c 1 let. e) | Libero¹ |
| 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 (art. 6, comma 2, lett. b) | Comunicazione di inizio lavori² |
| 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 (art. 6, comma 2, lett. c) | Comunicazione di inizio lavori² |
| Pannelli solari, fotovoltaici , a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (art. 6, comma 2, lett. d) | Comunicazione di inizio lavori² |
| Aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (art. 6, comma 2, lett. e) | Comunicazione di inizio lavori² |
| Manutenzione straordinaria ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio nonché gli interventi 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 (art. 3, comma 1, lett. b; art. 6, comma 2, lett. a) | Comunicazione di inizio lavori asseverata³ |
| Modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti a esercizio di impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali , ovvero modifiche della destinazione d'uso dei medesimi locali (art. 6, comma 2, lett. e-bis) | Comunicazione di inizio lavori asseverata³ |
| Varianti in corso d'opera al Permesso di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. (art. 22 comma 2) | SCIA^{4, 10} |

| | |
|--|--|
| Varianti non configuranti variazione essenziale a Permessi di Costruire a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie (art. 22, comma 2-bis) | SCIA ^{4, 11} |
| Restauro e risanamento conservativo (art. 3, co. 1, lett. c) | SCIA ^{4, 5} |
| Ristrutturazione leggera (art. 3, comma 1, lett. d) ossia gli interventi diversi da quelli previsti dall'art. 10, comma 1, lett. c anche se realizzati mediante demolizione e ricostruzione mantenendo i volumi preesistenti (art. 3, comma 1, lett. d ultimo periodo) | SCIA ^{4, 5} |
| Ristrutturazione pesante (art. 10, comma 1, lett. d.) 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 anche se realizzati mediante demolizione e ricostruzione mantenendo i volumi preesistenti (art. 3, comma 1, lett. d ultimo periodo) | Permesso di Costruire o DIA ⁶ |
| Ristrutturazione urbanistica (art. 3, comma 1, lett. f) | Permesso di costruire o DIA ⁷ |
| Nuova edificazione ⁸ (art. 3, comma 1, lett. e) in esecuzione diretta dello strumento urbanistico generale) | Permesso di costruire o DIA ⁹ |
| Ristrutturazione urbanistica prevista da Piani Attuativi privi di disposizioni dettagliate | Permesso di costruire ⁷ |
| Nuova edificazione ⁸ (art. 3, comma 1, lett. e) prevista da piani attuativi privi di disposizioni planivolumetriche di dettaglio | Permesso di costruire ⁷ |
| Nuova edificazione ⁸ prevista in esecuzione diretta del P. G. T. privo di precise disposizioni planivolumetriche | Permesso di costruire ⁹ |
| Interventi previsti dalle leggi regionali (art. 22, comma 4) | D.I.A. |
| Mutamento della destinazione d'uso | Permesso di Costruire o SCIA o altro adempimento in base a quanto previsto dalle leggi regionali (art. 10, comma 2) |
| Tutti gli altri interventi che non siano riconducibili al regime delle opere libere (art. 6) o che non siano soggetti alla Comunicazione di Inizio Lavori (art. 6) o al Permesso di Costruire / DIA in base a leggi statali o regionali | SCIA ⁴ |

Note di riferimento:

1 Per interventi edilizi liberi si intendono quelli realizzabili senza alcun titolo edilizio ma comunque nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative settoriali che incidono anche sulla materia edilizia (norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica, beni culturali e paesaggio), (art. 6, comma 1).

2 Nel rispetto dei presupposti di cui alla nota 1, le opere si realizzano previa comunicazione di avvio dei lavori (trasmessa anche in via telematica) alla quale occorre allegare le autorizzazioni obbligatoriamente previste da normative di settore che assumono rilevanza anche in materia edilizia.

3 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 (art. 6, comma 4).

4 L'art. 5, comma 2, lett. c), del d.l. n. 70/2011 (convertito con modifiche nella legge n. 106/2011) stabilisce espressamente che le disposizioni sulla SCIA edilizia contenute nell'art. 19 della legge n. 241 del 1990 si applicano in sostituzione della DIA in materia edilizia, tranne nei casi in cui le denunce stesse siano alternative o sostitutive del permesso di costruire in base alle leggi statali o regionali. Resta esclusa anche la comunicazione di inizio lavori (art. 6) non espressamente richiamata dalla norma interpretativa suddetta. L'art. 17, comma 2, del d.l. 133/2014 (convertito nella legge n. 164/2014) prevede espressamente che l'espressione "denuncia di inizio attività" ovunque ricorra nel D.P.R. n. 380/2001, ad eccezione degli articoli 22, 23 e 24, comma 3, è sostituita dalla espressione "segnalazione certificata di inizio attività".

5 Il comma 7 dell'art. 22 prevede la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi soggetti a DIA (ora SCIA, vedi nota 4), senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione e senza che, nell'ipotesi di opere eseguite in violazione della disciplina urbanistico-edilizia, ciò comporti l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del testo unico.

6 L'art. 22, comma 3, lett. a), prevede che tali interventi possano essere realizzati anche con DIA senza che ciò muti la disciplina sostanziale dell'intervento medesimo.

7 Per tali interventi, l'art. 22, comma 3, prevede il ricorso alla DIA in alternativa al permesso di costruire a condizione che i piani attuativi contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui esistenza sia stata dichiarata espressamente dal Consiglio comunale in sede di approvazione. Il ricorso alla DIA non muta il regime giuridico e la disciplina sostanziale dell'intervento.

8 Ai sensi dell'art. art. 3, comma 1, lett. e) sono compresi nella tipologia della nuova costruzione le seguenti opere:

- manufatti edilizi fuori terra o interrati;
- ampliamento di manufatti all'esterno della sagoma esistente;
- interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 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;
- depositi di merci o di materiali, impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- demolizione e ricostruzione di edifici senza rispetto di sagoma e volumi preesistenti.

9 Per tali interventi, l'art. 22, comma 3, lett. c), prevede il ricorso alla DIA, in alternativa al Permesso di Costruire, a condizione che gli strumenti urbanistici generali rechino precise disposizioni planivolumetriche; diversamente, è utilizzabile il solo Permesso di Costruire. Sono comunque fatte salve le leggi regionali preesistenti al T.U. dell'edilizia che abbiano previsto l'alternativa secca tra DIA e Permesso di Costruire **come è nel caso della Regione Lombardia**.

10 Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità, Segnalazioni Certificate di Inizio Attività relative alle varianti in corso d'opera costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di Costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

11 Per tali varianti è ammessa la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività comunicata a fine lavori con relativa attestazione del professionista alla condizione che 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.

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

memo:

G:\00_GAZZOLI ok dal Ago_2014\EDILIZIA_URBANISTICA set-2014\CIL - CILA R_L del 15-5-2015 OK\TABELLA Titoli edilizi 2015.doc