



e|DOCTA<sup>®</sup>  
EDILIZIA E URBANISTICA

Gli e-book di e|DOCTA<sup>®</sup>

# Interventi edilizi, procedure e titoli abilitativi

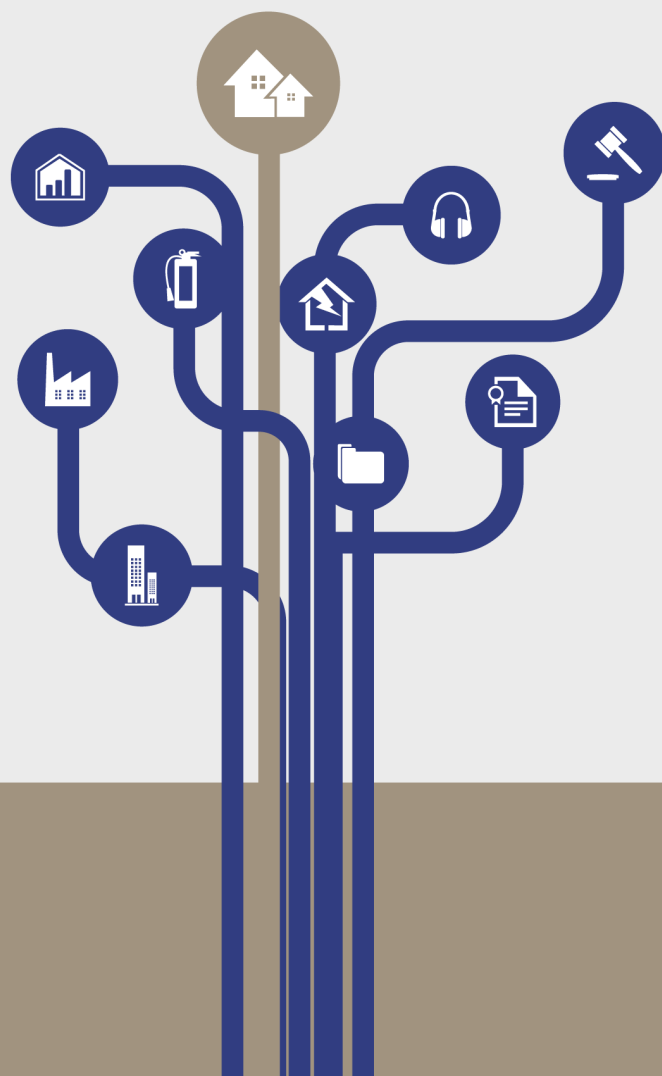
*Contenuti:*

- Schede operative
- Normativa
- Riferimenti regionali
- Formulario

e-book compatibile



ISBN: 978-88-6219-277-4





## DIREZIONE E COORDINAMENTO TECNICO-SCIENTIFICO

Avv. Stefano Margiotta



## COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO

*Prof. Avv. Roberto Borrello*  
*Prof. Dott. Solveig Cogliani*  
*Avv. Rodolfo Murra*  
*Prof. Ing. Monica Pasca*

*Prof. Ing. Francesco Rotondo*  
*Prof. Daniele Piva*  
*Dr.ssa Maria Belvisi*  
*Dott. Carmine Pirozzoli*

## CONSULENZA TECNICO-SCIENTIFICA DI AREA

***Edilizia e Urbanistica***  
*Avv. Maria Cristina Colacino*  
*Avv. Simone Faiella*  
*Geom. Tommaso D'Annibali*  
*Arch. Giovanni Fascinelli*  
*Dott. Pier Paolo Lollo*  
*Avv. Andrea Menichetti*  
*Avv. Domenico Morabito*  
*Arch. Luigi Todde*

***Sicurezza sul lavoro e Ambiente***  
*Dott. Salvatore Curcuruto*  
*Dott. Giuseppe Di Marco*  
*Dott. Carmine Ciro Lombardi*  
*Ing. Pietro Nataletti*  
*Ing. Mario Massaro*  
*Dott. Carlo Ottavi*  
*Avv. Anna Claudia Servillo*  
*Prof. Stefano Simonazzi*

e|DOCTA è un marchio registrato di

## **I** Legislazione Tecnica

00144 ROMA - Via dell'Architettura, 16  
Tel. + 39 06 59.21.743 r.a. Fax + 39 06 59.21.068



*Informazioni commerciali:* [info@e-docta.it](mailto:info@e-docta.it)  
*Ufficio Abbonamenti:* [abbonamenti@e-docta.it](mailto:abbonamenti@e-docta.it)  
*Autori e Redazione:* [redazione@e-docta.it](mailto:redazione@e-docta.it)  
**[www.e-docta.it](http://www.e-docta.it)**

**SVILUPPO E PROGRAMMAZIONE**  
Naitec s.r.l.  
Legislazione Tecnica - Servizi IT

### **Copyright - Diritti d'Autore**

e|DOCTA è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.L.  
I contenuti dell'Opera sono protetti ai sensi della vigente normativa sul Diritto d'Autore e sulla tutela dei Marchi registrati (Legge 22 aprile 1941, n. 633; Regio 21 giugno 1942, n. 929). Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti dell'Opera, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore. Alle violazioni si rendono applicabili le sanzioni di cui agli artt. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis, 174-ter, della Legge 22 aprile 1941, n. 633.

### **Disclaimer**

I contenuti proposti nell'Opera sono frutto dell'esperienza e delle conoscenze degli Autori, nonché di un'accurata attività di analisi, coordinamento e riproduzione della normativa e della pertinente giurisprudenza. L'Opera è altresì costantemente e scrupolosamente verificata, ed i contenuti autorali e giuridici sono revisionati e tempestivamente aggiornati in base all'evoluzione del quadro di riferimento. La vastità e complessità delle materie trattate impedisce di garantire l'assoluta assenza di episodi refusi od omissioni. Il Lettore utilizza pertanto i contenuti dell'Opera sotto la sua sola responsabilità, escludendo qualsiasi pretesa risarcitoria verso Editore e Autori.

È il servizio online professionale che combina contenuti editoriali operativi ed affidabili, formulari e modelli di atti, normativa di riferimento sempre aggiornata, prassi e giurisprudenza, con una tecnologia informatica avanzata e facile da utilizzare.

Grazie alla "ricerca assistita" basata su un ricchissimo indice analitico, alle funzioni evolute ed alla reale possibilità di dialogare con gli Autori, **e|DOCTA risponde a qualsiasi esigenza di chiarimento normativo ed interpretativo** di professionisti, pubbliche amministrazioni e imprese.



## LE AREE TEMATICHE

  
APPALTI E  
CONTRATTI PUBBLICI

  
SICUREZZA SUL LAVORO  
E AMBIENTE

  
EDILIZIA  
E URBANISTICA

Consulta il piano dell'opera completo su  
[www.e-docta.it](http://www.e-docta.it)



---

Gli e-book di **e|DOCTA**<sup>®</sup>

# Interventi edilizi, procedure e titoli abilitativi

*A cura di:*

Stefano Margiotta (Studio Groenlandia)

*Consulenza specialistica:*

- Arch. Luigi Todde
- Prof. Ing. Monica Pasca

## INFORMAZIONI SULL'AGGIORNAMENTO DI QUEST'OPERA

Quest'opera è stata creata il

10/07/2017

**AVVERTENZA:**

I contenuti di e|DOCTA sono costantemente aggiornati, pertanto l'Opera è allineata con il quadro normativo vigente al momento della creazione.

Eventuali richiami a schede, formule o altri contenuti non presenti in questo e-book si intendono fatti ai pertinenti contenuti pubblicati sull'Opera e|DOCTA online e/o su altri e-book della stessa collana.

# SOMMARIO

## SCHEDE OPERATIVE

### *TITOLI ABILITATIVI E ONERI DI COMUNICAZIONE PER L'ATTIVITÀ EDILE - SCHEMA GENERALE*

1. Quadro dei titoli abilitativi e degli oneri di comunicazione
2. Schema generale dei titoli abilitativi e oneri di comunicazione per l'attività edilizia
  - 2.1. Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi
    - 2.1.1. *Permesso di costruire nel caso in cui sia necessario acquisire altri titoli di legittimazione (conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e ss. della legge 241 del 1990)*
    - 2.1.2. *C.I.L.A. e S.C.I.A. nel caso in cui sia necessario acquisire altri titoli di legittimazione (concentrazione di regimi giuridici ai sensi dell'art. 19-bis, commi 2 e 3 della legge 241 del 1990)*
    - 2.1.3. *Attività edilizia libera: casi in cui è necessario acquisire preventivamente altri titoli di legittimazione ai sensi dell'art. 5, comma 3, D.P.R. n. 380/2001*
  - 2.2. Altri adempimenti successivi all'intervento edilizio
  - 2.3. Impianti alimentati da fonti rinnovabili

## NORMATIVA

- D. P.R. 06/06/2001, n. 380

## RIFERIMENTI REGIONALI

- Titoli abilitativi - Modulistica unica regionale per l'edilizia
- Titoli abilitativi

## FORMULARIO

- S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire
- Richiesta di Permesso di costruire
- Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)
- Comunicazione di inizio lavori asseverata - C.I.L.A.
- Comunicazione di inizio lavori - C.I.L.
- Richiesta di rilascio di Autorizzazione unica per impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili
- Procedura abilitativa semplificata - P.A.S.

# SCHEDE OPERATIVE

## TITOLI ABILITATIVI E ONERI DI COMUNICAZIONE PER L'ATTIVITÀ EDILE - SCHEMA GENERALE

*Avvertenza - Dove non diversamente indicato, i riferimenti normativi riguardano disposizioni del Testo unico in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

### 1. Quadro dei titoli abilitativi e degli oneri di comunicazione

Il nostro ordinamento giuridico si è evoluto nel senso di una graduale parziale "liberalizzazione" degli interventi edili caratterizzata:

- dall'ampliamento degli interventi che possono essere espletati senza alcun adempimento o mediante previa comunicazione all'amministrazione comunale, situazione che ora comprende anche i casi di manutenzione straordinaria su parti non strutturali;

- dall'ampliamento delle opere che necessitano di C.I.L.A. o di S.C.I.A. anziché di permesso di costruire (possono ora compiersi mediante S.C.I.A. anche ristrutturazioni edilizie, demolizioni e ricostruzioni, se il nuovo immobile corrisponde al precedente, e mediante C.I.L.A., restauri conservativi che non riguardino parti strutturali, accorpamenti e frazionamenti, interventi pertinenziali minori, etc. - salve le norme regionali);

- dall'esclusione della necessità del permesso di costruire, che può essere sostituito da S.C.I.A in caso di interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché in caso di interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

- dall'introduzione del silenzio-accoglimento della domanda di permesso di costruire, salvo che l'intervento edilizio non riguardi zone sottoposte a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

La formulazione spesso incerta delle norme e l'esistenza di disposizioni e pratiche regionali e comunali rende possibili varie interpretazioni, ne deriva la necessità di individuare esattamente la tipologia dell'intervento da eseguire ed il relativo iter istruttorio. Ciò induce spesso gli operatori a limitarsi a seguire puramente e semplicemente ciò che richiede l'Ufficio tecnico comunale competente, cosa che:

- se da una parte è giustificata dall'opportunità di seguire l'interpretazione dell'organo amministrativo chiamato, secondo i casi, ad autorizzare l'intervento e/o a vigilare sull'attività intrapresa,

- non deve, dall'altra parte, far dimenticare che la realizzazione di interventi in base a titoli abilitativi rilasciati in violazione di legge non esclude né la responsabilità del progettista, né l'eventualità che il permesso sia poi annullato da altro organo amministrativo (la Regione o lo stesso Comune in autotutela) o giurisdizionale (T.A.R. o Consiglio di Stato, ad esempio, a seguito di ricorso dei proprietari dei fondi vicini).

### 2. Schema generale dei titoli abilitativi e oneri di comunicazione per l'attività edilizia

Il presente schema riporta una ricognizione completa degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi come previsti dal D.Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016. Esso va integrato con gli interventi normativi delle Regioni e delle Province autonome ai quali si rinvia.

*Avvertenza:* Il paragrafo 2.1 riporta la ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi, indicando nell'apposita colonna l'eventuale concentrazione di regimi.

Nei paragrafi successivi vengono individuati, per le attività soggette a permesso di costruire, a S.C.I.A., a C.I.L.A. e per le attività libere, i casi in cui è necessario acquisire altri titoli di legittimazione o atti di assenso comunque denominati. Per ciascuno di essi, nelle apposite colonne, viene individuato il regime amministrativo e viene descritta l'eventuale concentrazione dei regimi.

#### 2.1. Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi

ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI	RIFERIMENTI NORMATIVI





1.	<b>Manutenzione ordinaria</b> 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.	Attività edilizia libera	Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi par. 2.1.3).	D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. <i>a)</i> e art. 6, c. 1, lett. <i>a)</i>
2.	<b>Pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW</b> Interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW.	Attività edilizia libera	Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi par. 2.1.3).	D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c. 1, lett. <i>a-bis)</i>
3.	<b>Manutenzione straordinaria (leggera)</b> Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti 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 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; ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio. <b>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– non alterino la volumetria complessiva degli edifici e</li> <li>– non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso</li> <li>– non modifichino la sagoma e i prospetti dell'edificio</li> <li>– non riguardino le parti strutturali dell'edificio.</li> </ul>	C.I.L.A. <sup>N1</sup>	Nel caso in cui la C.I.L.A. riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi par. 2.1.2.	D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. <i>b)</i> e art. 6- <i>bis</i>

4.	<p><b>Manutenzione straordinaria (pesante)</b></p> <p>Intervento di manutenzione straordinaria di cui al numero 2 che preveda opere interne che riguardino le parti strutturali dell'edificio.</p> <p><b>Elementi costitutivi della fattispecie desunti dalla legge:</b></p> <p>– Opere interne che riguardino le parti strutturali dell'edificio.</p>	S.C.I.A. <sup>N1</sup>	Nel caso in cui la S.C.I.A. riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi par. 2.1.2.	D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. <i>b)</i> e art. 22 c. 1, lett. <i>a)</i>
5.	<p><b>Restauro e risanamento conservativo (leggero)</b></p> <p>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. 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.</p>	C.I.L.A. <sup>N1</sup>	Nel caso in cui la C.I.L.A. riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi par. 2.1.2.	D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. <i>c)</i> , art. 6- <i>bis</i>
6.	<p><b>Restauro e risanamento conservativo (pesante)</b></p> <p>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, qualora riguardino parti strutturali dell'edificio. 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, qualora riguardi parti strutturali dell'edificio.</p>	S.C.I.A. <sup>N1</sup>	Nel caso in cui la S.C.I.A. riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi par. 2.1.2.	D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. <i>c)</i> , art. 22, c. 1, lett. <i>b)</i>
7.	<p><b>Ristrutturazione edilizia</b></p>	S.C.I.A.	Nel caso in cui la S.C.I.A.	D.P.R. n.