



Prontuario degli interventi edilizi e titoli abilitativi legge regionale n.16 del 10 agosto 2016 - Gurs n.36 del 19/08/2016

Definizioni di CIL, CILA, SCIA, DIA, Permesso di Costruire (PdC)

TITOLI ABILITATIVI IN EDILIZIA

Con la legge regionale n.16 del 10 agosto 2016, pubblicata sulla Gurs n.16 del 19/08/2016, è stato recepito con modifiche il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.

In particolare, il **Titolo I** della legge ha recepito in maniera dinamica ed introdotto nell'ordinamento regionale i seguenti articoli del DPR 380/2001, che trovano immediata applicazione nella Regione Siciliana: 1, 2, 2bis, 3, 3bis, 5, con esclusione della lettera h) del comma 3, 7, 8, 9bis, 11, 12, 13, 14, 18, 20, 21, 23, 23ter, 24, 25, 26, 27, 28, 28bis, 29, 30, 31, 33, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 136 e 137.

Invece, con il **Titolo II** si provvede al recepimento con modifiche degli articoli 4, 6, 9, 10, 15, 16, 17, 19, 22, 23bis, 32, 34, 36, 89 e 94 del TU, mentre con il **Titolo III** si introducono ulteriori disposizioni in materia edilizia e si provvede all'abrogazione delle seguenti disposizioni legislative:

- a) gli articoli 20, 36, 39, 40, 42 e 43 della l.r. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) gli articoli 4, 5, 6, 7 e 9 della l.r. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni;

I titoli abilitativi edilizi, pienamente integrati nell'ordinamento regionale, disciplinati dal testo unico dell'edilizia, sono rappresentati da:

- CIL** (Comunicazione di Inizio Lavori)
- CILA** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata)
- SCIA** (segnalazione certificata di inizio attività)
- DIA** (denuncia di inizio attività)
- PdC** (Permesso di costruire)

I titoli abilitativi sono strettamente legati alla tipologia di interventi da eseguire.

Il T.U. edilizia prevede, inoltre, alcune fattispecie di **interventi di edilizia libera** che possono essere realizzati senza alcun titolo abilitativo.

INTERVENTI EDILIZI

Il D.P.R. 380/2001, all'art. 3, definisce le seguenti tipologie di interventi:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", 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;
- 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 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;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", 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. 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;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", 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. 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. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - 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 (cfr. *Punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 20031*);
 - e.5) l'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, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano 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 consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli 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.

Di seguito, nello specifico, andremo a dettagliare gli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi, cominciando con quelli che possono realizzarsi senza alcun titolo.

ATTIVITÀ di EDILIZIA LIBERA (nessun titolo abilitativo)

Fatte salve le prescrizioni delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, della vigente normativa regionale sui parchi e sulle riserve naturali e della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, **l'art. 6 comma 1 del D.P.R. 380/2001**, così come modificato ed integrato con la legge regionale n.16 del 10 agosto 2016, definisce una serie di **interventi di edilizia libera** che possono essere eseguiti **senza alcun titolo abilitativo**;

a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, ivi compresi 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, compresa la realizzazione di rampe o di ascensori esterni;

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;

f) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi;

g) le recinzioni di fondi rustici;

h) le strade poderali;

i) le opere di giardinaggio;

l) il risanamento e la sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;

m) le cisterne e le opere connesse interrate;

n) le opere di smaltimento delle acque piovane;

o) le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole;

p) le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di 1,50 metri;

q) le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali di cui alla circolare del Ministero dei Lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918;

r) l'installazione di pergolati e pergotende a copertura di superfici esterne a servizio di immobili regolarmente assentiti o regolarizzati sulla base di titolo abilitativo in sanatoria;

s) la realizzazione di opere interrate di smaltimento reflui provenienti da immobili destinati a civile abitazione.

CIL (COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI)

La **CIL (Comunicazione di Inizio Lavori)** è una comunicazione da presentare allo Sportello unico per l'edilizia per realizzare **determinati tipi di interventi di edilizia libera**. In particolare, l'**articolo 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001**, così come modificato ed integrato con la legge regionale n.16 del 10 agosto 2016, prevede che i lavori da realizzare, previa presentazione della CIL, fatte salve le prescrizioni delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, della vigente normativa regionale sui parchi e sulle riserve naturali e della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, siano i seguenti:

- b)** le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse;
- d)** 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;
- e)** 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, bacini, pozzi di luce non che locali tombati;
- f)** gli impianti ad energia rinnovabile di cui agli articoli 5 e 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, da realizzare al di fuori della zona territoriale omogenea A di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, ivi compresi gli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n.42/2004. Negli immobili e nelle aree ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, i suddetti impianti possono essere realizzati solo a seguito di redazione della valutazione di incidenza e delle procedure di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche ed integrazioni;
- g)** le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- h)** gli impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- i)** l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti o destinati ad uso non abitativo, di modeste dimensioni, assemblati in precedenza, rimovibili, di uso precario e temporaneo non superiore a sei mesi;
- l)** la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui al comma 1, lettera g);
- m)** la realizzazione di strade interpoderali;
- n)** la nuova realizzazione di opere murarie di recinzione con altezza massima di 1,70 metri;
- o)** la realizzazione di nuovi impianti tecnologici e relativi locali tecnici;
- p)** le cisterne e le opere interrato;
- q)** le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di 1,70 metri;
- r)** le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali di cui alla circolare Ministero dei Lavori pubblici n. 1918/1977.

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. La **comunicazione di inizio lavori** viene presentata compilando **apposita modulistica (CIL)**.

CILA (COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA)

La **CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata)** è una comunicazione che l'avente diritto presenta al Comune per realizzare i lavori di edilizia libera, definiti **all'articolo 6, comma 2 lettera a) e c) del D.P.R. 380/2001**, così come modificato ed integrato con la legge regionale n.16 del 10 agosto 2016.

L'interessato trasmette all'amministrazione comunale, anche in forma telematica, nelle more dell'attivazione delle previsioni di cui all'articolo 17 della LR 16/2016, **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
- che i lavori sono conformi ai regolamenti edilizi vigenti
- che i lavori sono compatibili con la normativa in materia sismica
- che i lavori sono compatibili con la normativa sul rendimento energetico nell'edilizia
- che i lavori non interessano parti strutturali dell'edificio

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

I lavori per i quali è necessario presentare la CILA, definiti dall' art. 6 comma 2 lettera a) e c), fatte salve le prescrizioni delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, della vigente normativa regionale sui parchi e sulle riserve naturali e della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, sono:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) le modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, comprese quelle sulla superficie coperta, che non comportino un cambio di destinazione d'uso e non riguardino parti strutturali;

Inoltre, atteso che risulta ancora vigente l'art.20 della l.r. 4/2003, sono ricondotte al regime di **comunicazione di inizio dei lavori asseverata** opere interne per la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie.

La comunicazione di inizio dei lavori di cui al comma 2, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, è valida anche ai fini di cui all' articolo 17, comma 1, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata dall'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori asseverata comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

La **comunicazione di inizio lavori asseverata** viene presentata compilando **apposita modulistica (CILA)**.

SCIA (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ)

La **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività)** consente la realizzazione di interventi edilizi dopo aver presentato al Comune l'apposita documentazione asseverata da un tecnico abilitato.

La SCIA è un titolo edilizio, al pari del permesso di costruire, che si forma solo se sussistono tutte le condizioni e i requisiti previsti dalla normativa vigente; in questo caso, l'onere della verifica viene trasferito dal Comune al privato, che **attesta ed autocertifica, grazie al ricorso ad un tecnico abilitato, l'esistenza di tutti i presupposti per realizzare l'intervento.**

L'articolo 22 del D.P.R. 380/2001, così come modificato ed integrato con la legge regionale n.16 del 10 agosto 2016, stabilisce che **sono realizzabili mediante SCIA gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 (soggetti a permesso di costruire) e all'articolo 6 (edilizia libera), che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.**

Sono, altresì, realizzabili mediante SCIA le **varianti a permessi di costruire** che:

**non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie
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 modifiche ed integrazioni
non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire

In particolare, rientrano in tale tipologia le seguenti attività / interventi:

attività che rientrano nell'ambito del procedimento automatizzato Suap ai sensi degli articoli 5 e 6 del d.P.R. n. 160/2010

attività che rientrano nell'ambito del procedimento ordinario Suap ai sensi dell'articolo 7 del d.P.R. n. 160/2010

interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6 e 10 del DPR n.380/2001 modificati dalla L.R. n.16/20116 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente

articolo 22, comma 1 del D.P.R. n.380/2001 modificato dall'art.16 della L.R. n.16/2016

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, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

articolo 22, comma 2 del D.P.R. n.380/2001 modificato dall'art.16 della L.R. n.16/2016

varianti a permessi di costruire che non configurino 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, realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista.

articolo 22, comma 3 del D.P.R. n.380/2001 modificato dall'art.16 della L.R. n.16/2016

Mutamento della destinazione d'uso, in zone non comprese all'interno delle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 ovvero non ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette ai sensi della

normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa una fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri.

Interventi in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'articolo 37, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001, **in corso di esecuzione**, con pagamento della sanzione di € 516,00

Interventi in assenza o in difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'articolo 36, comma 1 del d.P.R. n. 380/2001 modificato dall'art.14 della L.R. n.16/2016, **realizzati** e conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta (*comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro*).

Interventi in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità, ai sensi dell'articolo 37, comma 4 del d.P.R. n. 380/2001, **realizzati** e conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda (*comporta la sanzione pecuniaria non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio*).

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, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Sono realizzabili, inoltre, mediante SCIA e **comunicate a fine lavori con attestazione del professionista**, 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.

La **segnalazione certificata di inizio attività** viene presentata compilando **apposita modulistica (SCIA)**.

DIA (DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ)

La **DIA** (Denuncia di Inizio Attività Edilizia) è un provvedimento amministrativo inoltrato all'Autorità comunale che abilita l'esecuzione di un intervento edilizio in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica e alla normativa edilizia, igienico-sanitaria e di sicurezza.

La DIA è riconosciuta come procedura facoltativa alternativa al permesso di costruire e risulta disciplinata nell'ordinamento regionale, dopo l'abrogazione dell'art. 22, comma 4, del decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, così come recepito dalla LR 16/2016, dalla Legge n. 443/2001.

Possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c) della L.R. n.16/2016 che modifica l'art.10 del D.P.R. n.380/2001, in zone non comprese all'interno delle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 ovvero non ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa una fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri.
articolo 22, comma 4 lett a) del D.P.R. n.380/2001 modificato dall'art.16 della L.R. n.16/2016

gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c) della L.R. n.16/2016 che modifica l'art.10 del D.P.R. n.380/2001, con esclusione delle zone e degli immobili di cui alla lettera a), e nei soli casi in cui siano verificate le seguenti tre condizioni: 1) il solaio sia preesistente; 2) il committente provveda alla denuncia dei lavori ai sensi dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, ed all'eventuale conseguente autorizzazione ai sensi dell'articolo 16; 3) la classificazione energetica dell'immobile dimostri una riduzione delle dispersioni termiche superiori al 10 per cento rispetto alle condizioni di origine.
articolo 22, comma 4 lett b) del D.P.R. n.380/2001 modificato dall'art.16 della L.R. n.16/2016

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 planivolumetriche, 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 .
articolo 22, comma 4 lett c) del D.P.R. n.380/2001 modificato dall'art.16 della L.R. n.16/2016

le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi di cui all'articolo 5, comma 1, lettera d) della L.R. n.16/20016 che modifica l'art.10 del D.P.R. n.380/2001.
articolo 22, comma 4 lett d) del D.P.R. n.380/2001 modificato dall'art.16 della L.R. n.16/2016

le opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nel termine stabilito nel permesso di costruire, ove i lavori eseguiti consentono la definizione planivolumetrica del manufatto edilizio e le opere di completamento sono conformi al progetto attuato.
articolo 22, comma 4 lett e) del D.P.R. n.380/2001 modificato dall'art.16 della L.R. n.16/2016

Gli interventi di cui al comma 4, lettere a), b) e c) dell'articolo 22 del D.P.R. n.380/2001 modificato dall'art.16 della L.R. n.16/2016, sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001. Gli interventi di cui al comma 4, lettera d), sono soggetti ai contributi di costruzione come determinati al punto 6) della lettera d) del comma 1 dell'articolo 5 della L.R. n.16/2016.

La **denuncia di inizio attività** viene presentata compilando **apposita modulistica (DIA)**.

PdC (PERMESSO DI COSTRUIRE)

Il **permesso di costruire** è disciplinato dagli articoli da 10 a 20 D.P.R. 380/2001; così come modificato ed integrato con la legge regionale n.16 del 10 agosto 2016, costituisce un'**autorizzazione amministrativa** rilasciata dal Comune, che **consente l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica.**

Costituiscono interventi di **trasformazione urbanistica e trasformazione edilizia** del territorio e sono subordinati a **permesso di costruire**:

- 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 successive modifiche ed integrazioni;
- d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:
 - 1) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;
 - 2) il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2 metri, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici;
 - 3) il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a 2,20 metri. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi;
 - 4) gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero negli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 anche nei centri storici se disciplinati dai piani regolatori comunali, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette da norme nazionali o regionali, e in assenza di piani attuativi, i comuni adottano, acquisito il parere della Soprintendenza per i beni culturali e ambientali, ovvero di concerto con gli enti territoriali competenti alla gestione di suddetti parchi e riserve naturali o aree protette, una variante al vigente regolamento edilizio comunale, entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Detta variante individua anche gli ambiti nei quali, per gli interventi ammessi dalla presente legge, non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004;
 - 5) il progetto di recupero ai fini abitativi segue le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, fatte salve le deroghe di cui ai punti precedenti;
 - 6) le opere realizzate ai sensi del presente articolo comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 7, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero,

desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 10.

Ai sensi del comma 7 del D.P.R. 380/2001, così come modificato dall'art.3 della L.R. 16/2016, per gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6 e 10, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, è **facoltà dell'avente titolo richiedere il rilascio del permesso di costruire**.

Inoltre, sono da ricondurre al permesso di costruire i seguenti interventi:

Mutamento della destinazione d'uso ai sensi, dell'art.10 della L.R. n.37/85, in zone comprese all'interno delle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero relativi ad immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 ovvero ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa una fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri.

Interventi realizzati in assenza o difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'articolo 36, comma 1 del d.P.R. n. 380/2001 modificato dall'art.14 della L.R. n.16/2016, e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta (Accertamento di conformità - permesso di costruire in sanatoria).

Interventi in deroga alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, ai sensi dell'art. 14 del d.P.R. n. 380/2001 (permesso di costruire in deroga).

Interventi Piano Casa L.R. n.6 del 23/03/2010.

Interventi consistenti in variazioni essenziali rispetto ai progetti approvati.

La domanda per il rilascio del permesso di costruire deve essere corredata da:

- attestazione concernente il titolo di legittimazione
- relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato
- elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio
- asseverazione della conformità delle opere da realizzare alle norme urbanistiche, edilizie, di sicurezza e igienico sanitarie

La domanda di **permesso di costruire** viene presentata compilando **apposita modulistica (PdC)**.