



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

SEMINARIO DI PREPARAZIONE ESAMI DI STATO 1^a SESSIONE 2025

**TUE - TITOLI ABILITATIVI IN EDILIZIA:
TESTO UNICO DELL'EDILIZIA - TITOLI ABILITATIVI IN
EDILIZIA – SEMPLIFICAZIONI – DECRETO SALVA CASA**

RELATORE:

DOTT. ING. ROBERTO SPERLONGANO

CONSIGLIERE DELL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA



INDICE ARGOMENTI

- ▶ IL QUADRO NORMATIVO EDILIZIO
- ▶ GLI INTERVENTI EDILIZI
- ▶ I TITOLI EDILIZI
- ▶ IL PERMESSO DI COSTRUIRE
- ▶ LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' O SCIA
- ▶ LA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA O CILA
- ▶ LA SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA
- ▶ L'ATTIVITA' LIBERA NELLA TABELLA "A" ALLEGATA AL D.LGS. N. 222/16
- ▶ LA CILA NELLA TABELLA "A" ALLEGATA AL D.LGS. N. 222/16
- ▶ LA SCIA NELLA TABELLA "A" ALLEGATA AL D.LGS. N. 222/16
- ▶ IL PERMESSO DI COSTRUIRE NELLA TABELLA "A" ALLEGATA AL D.LGS. N. 222/16
- ▶ LA SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE NELLA TABELLA "A" ALLEGATA AL D.LGS. 222/16
- ▶ DECRETO SEMPLIFICAZIONE
- ▶ LA CILA SUPERNONUS 110% D.L. 77/2021 EX ART. 119 DEL D.L. 34/2020 (DECRETO RILANCIO)



Il Quadro Normativo Edilizio

Le norme che intervengono nel settore delle costruzioni sono classificate in 3 tipologie:

edilizie; strutturali; energetiche.

In questo seminario sarà trattato il quadro normativo afferente l'edilizia, regolato da alcune norme a carattere «GENERALE»:

- ❑ **Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444** "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967";
- ❑ **Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42** "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";
- ❑ **Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380** "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", cosiddetto Testo Unico Edilizia (TUE);



Il Quadro Normativo Edilizio

- ❑ Decreto Legislativo 30 giugno 2016, n. 126 "Attuazione della delega in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), a norma dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124";
- ❑ Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n. 222 "Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124";
- ❑ Decreto Presidente Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzativa semplificata";
- ❑ Decreto Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 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".

A tali normative a carattere generale si aggiungono i regolamenti edilizi e le norme di attuazione dei Piani Urbanistici Comunali o dei piani regolatori generali comunali.

INTERVENTI EDILIZI

1. MANUNTENZIONE ORDINARIA
2. MANUNTENZIONE STRAORDINARIA
3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
5. NUOVA COSTRUZIONE
6. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Art. 3 c. 1
dpr 380/2001



Gli interventi edilizi art. 3 DPR 380/01

Questi sono dettagliatamente definiti all'interno del Testo Unico Edilizia ed, in particolare, all'art. 3 che prevede:

- ▶ **interventi di manutenzione ordinaria**, quelli 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;
- ▶ **interventi di manutenzione straordinaria**, quelli che riguardano 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.
- ▶ Sono interventi di manutenzione straordinaria 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**;



Gli interventi edilizi art. 3 DPR 380/01

- ▶ **interventi di restauro e di risanamento conservativo**, quelli 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. 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;**
- ▶ **Interventi di Ristrutturazione Edilizia**, la cui definizione è stata modificata e ampliata dal D.L. n. 76/2020 (Decreto Semplificazioni), convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, che sono **quelli 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.

Da luglio 2020 sono ricompresi tra questa categoria anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa 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'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

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;



Gli interventi edilizi art. 3 DPR 380/01

- ▶ **interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti;
- ▶ **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.

TITOLI ABILITATIVI – DPR 380/01 E S.M.I.

Titoli abilitativi



TITOLI ABILITATIVI – D.P.R. 380/2001





I titoli edilizi – EDILIZIA LIBERA

L'art. 6 del DPR 380/2001 definisce gli interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo «**EDILIZIA LIBERA**»

- ❑ gli interventi di manutenzione ordinaria;
- ❑ gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
- ❑ 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;
- ❑ 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;
- ❑ i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- ❑ le 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;
- ❑ 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;
- ❑ i 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.



I titoli edilizi – CILA – PdC - SCIA

Oltre ai suddetti interventi di edilizia libera, tutti gli altri necessitano di un'apposita autorizzazione:

- ▶ la **comunicazione di inizio lavori asseverata** o **CILA** (art. 6-bis del TUE);
- ▶ il **permesso di costruire** o **PdC** (art. 10 del TUE);
- ▶ la **segnalazione certificata di inizio attività** o **SCIA** (art. 22 e 23 del TUE).

PERMESSO DI COSTRUIRE ART.10



PROCEDURE RILASCIO P.D.C.

PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)

dpr 380/01

titolo abilitativo rilasciato dal Comune di riferimento e necessario per eseguire interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia



DIFFERENZA SCIA – P.D.C.

DIFFERENZA TRA SCIA E PERMESSO DI COSTRUIRE

	SCIA	PERMESSO DI COSTRUIRE
NORMATIVA	Art. 22 dpr 380/2001	Art. 10 dpr 380/2001
INTERVENTI	<p>Manutenzione straordinaria delle parti strutturali o dei prospetti</p> <p>Restauro e risanamento conservativo delle parti strutturali</p> <p>Ristrutturazione edilizia</p> <p>Varianti a permessi di costruire senza modifiche ai parametri urbanistici, alla volumetria o alla destinazione d'uso</p>	<p>Nuova costruzione</p> <p>Ristrutturazione urbanistica</p> <p>Ristrutturazione edilizia con cambiamenti significativi negli edifici o nelle destinazioni d'uso, specialmente nelle zone omogenee A.</p> <p>Modifiche alla sagoma o alla volumetria di edifici protetti</p> <p>Demolizione e ricostruzione in aree tutelate con modifiche alla sagoma o ai prospetti o incremento di volumetria</p>
PROCEDURA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Asseverazione da parte del progettista che gli interventi proposti sono conformi a tutte le normative pertinenti 2. Trasmissione dell'elaborato progettuale e della segnalazione asseverata all'amministrazione comunale 3. Avvio immediato dei lavori 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Presentazione della richiesta presso il SUE 2. Comunicazione del responsabile del procedimento e avvio dell'istruttoria 3. Formulazione di una proposta di provvedimento 4. Emissione del provvedimento finale 5. Notifica dell'esito al richiedente
VALIDITÀ	<p>Inizio lavori: immediatamente dopo la presentazione al SUE</p> <p>Fine lavori: non specificato</p>	<p>Inizio lavori: entro un anno dal rilascio</p> <p>Fine lavori: entro 3 anni dall'inizio dei lavori</p>



Il Permesso di Costruire

Sono subordinati a permesso di costruire:

- ▶ **gli interventi di nuova costruzione;**
- ▶ **gli interventi di ristrutturazione urbanistica;**
- ▶ **gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.**



Il Permesso di Costruire

Il permesso di costruire:

- ▶ è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo e non comporta limitazione dei diritti dei terzi;
- ▶ è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;
- ▶ è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso;



Il Permesso di Costruire

- ▶ al suo interno indica i termini di inizio e di ultimazione dei lavori; il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- ▶ è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico edilizia nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici;
- ▶ decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio;
- ▶ per il rilascio è necessaria la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Il Permesso di Costruire

- ▶ Può essere accordata una proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
- ▶ La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.



Il Permesso di Costruire – Gli oneri concessori

1. Il costo di costruzione

- ▶ La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

2. Oneri di urbanizzazione

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- ❑ all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- ❑ alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- ❑ alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- ❑ ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;
- ❑ alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia, anziché quelli di nuova costruzione;
- ❑ alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga.



Il Permesso di Costruire – Gli oneri di urbanizzazione

Gli **oneri di urbanizzazione primaria** sono relativi ai seguenti interventi:

- ▶ strade residenziali;
- ▶ spazi di sosta o di parcheggio;
- ▶ fognature;
- ▶ rete idrica;
- ▶ rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- ▶ pubblica illuminazione;
- ▶ spazi di verde attrezzato;
- ▶ infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative;
- ▶ cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

Gli **oneri di urbanizzazione secondaria** sono relativi ai seguenti interventi:

- ▶ asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- ▶ mercati di quartiere;
- ▶ delegazioni comunali;
- ▶ chiese e altri edifici religiosi;
- ▶ impianti sportivi di quartiere;
- ▶ aree verdi di quartiere;
- ▶ centri sociali;
- ▶ attrezzature culturali e sanitarie (opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate)



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività o SCIA

La SCIA è disciplinata agli artt. 22 e 23 del TUE che prevedono:

- a) interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività;
- b) interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire.

Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

- ▶ gli interventi di manutenzione straordinaria, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio e/o i prospetti;
- ▶ gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- ▶ gli interventi di ristrutturazione edilizia, diversi da quelli che richiedono il permesso di costruire.

Sono realizzabili mediante SCIA 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 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività 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.

RELATORE: DOTT. ING. ROBERTO SPERLONGANO



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività o SCIA

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante **segnalazione certificata di inizio di attività alternativa al Permesso di Costruire**:

- ▶ **gli interventi di ristrutturazione;**
- ▶ **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; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- ▶ **gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.**

SCIA EDILIZIA





La Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o CILA

- ▶ Nel caso l'intervento non sia riconducibile a nessuna delle previsioni previste per l'edilizia libera, il permesso di costruire e la SCIA, stiamo parlando di opere realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, 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, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio.
- ▶ 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, inoltre, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.
- ▶ Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.
- ▶ Nel caso in cui la CILA non sia stata presentata prima dell'inizio dei lavori NON si può parlare di abuso edilizio perché è sempre possibile presentare la cosiddetta **CILA tardiva** pagando una sanzione pecuniaria di 1.000 euro, ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.



La Semplificazione Edilizia

Nel 2016 il Governo ha attuato una serie di semplificazioni volte a chiarire la tipologia di titolo edilizio necessario in funzione dell'intervento. In particolare sono stati pubblicati i seguenti provvedimenti:

- ▶ il D.Lgs. n. 222/2016, all'interno del quale è riportata una tabella che effettua una ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi. Per le attività soggette a PdC, SCIA, CILA o edilizia libera vengono individuati i casi in cui è necessario acquisire altri titoli di legittimazione o atti di assenso comunque denominati;
- ▶ il DM 2 marzo 2018 con il quale viene approvato il glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera (glossario edilizia libera). Il Glossario individua le principali opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio). Il Glossario riporta:
 - ▶ il regime giuridico dell'attività edilizia libera;
 - ▶ l'elenco delle categorie di intervento che il TUE ascrive all'edilizia libera;
 - ▶ l'elenco, non esaustivo, delle principali opere che possono essere realizzate per ciascun elemento edilizio come richiesto;
 - ▶ l'elenco, non esaustivo, dei principali elementi oggetto di intervento, individuati per facilitare la lettura della tabella da cittadini, imprese e PA.



La Semplificazione Edilizia

A titolo d'esempio, il Glossario riporta tra le opere di edilizia libera quelle:

- ▶ di manutenzione ordinaria;
- ▶ di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- ▶ di eliminazione delle barriere architettoniche;
- ▶ di pavimentazione di aree pertinenziali;
- ▶ di installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- ▶ di installazione, riparazione e rimozione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, 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;
- ▶ di installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di 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, tra le quali:
 - ▶ gazebo;
 - ▶ servizi igienici mobili;
 - ▶ tensostrutture, pressostrutture e assimilabili;
 - ▶ elementi espositivi vari;
 - ▶ aree di parcheggio provvisorio, nel rispetto dell'orografia dei luoghi e della vegetazione ivi presente.

Dalla Tabella A allegata al D. Lgs. n. 222/2016 è possibile estrarre l'elenco degli interventi edilizi suddivisi per edilizia libera o titolo abilitativo.



L'attività libera nella Tabella “A” allegata al D. Lgs. n. 222/2016

- ▶ **Aree ludiche e elementi di arredo** - Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
- ▶ **Barriere architettoniche** - Interventi per eliminare le barriere architettoniche che non comportano la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio.
- ▶ **Manufatti leggeri in strutture ricettive** - Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno di turisti autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e paesaggistico.
- ▶ **Manutenzione ordinaria** - Interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- ▶ **Movimenti terra** - Movimenti di terra strettamente necessari all'attività agricola e alle pratiche silvo-pastorali, compresi gli interventi sugli impianti idraulici agrari.
- ▶ **Opere temporanee** - Opere realizzate per soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee da rimuovere con il cessare della necessità, comunque entro 180 giorni.
- ▶ **Pannelli fotovoltaici** - Pannelli solari e fotovoltaici al servizio degli edifici da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del ministro per i lavori pubblici 1444/1968.
- ▶ **Pavimentazione esterne** - Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni pertinenziali, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombali
- ▶ **Pompe di calore** - Installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW.
- ▶ **Ricerca nel sottosuolo** - Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, eseguite in aree esterne al centro edificato.
- ▶ **Serre mobili stagionali** - Serre mobili stagionali sprovviste di strutture in muratura, per lo svolgimento di attività agricole.



La CLA nella Tabella “A” allegata al D. Lgs. n. 222/2016

- ▶ **Barriere architettoniche** (interventi pesanti) - Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, con la realizzazione di ascensori esterni, oppure di manufatti e di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- ▶ **Manutenzione straordinaria leggera** - Opere necessarie a rimuovere e sostituire parti degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, senza alterare la volumetria complessiva degli edifici e mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso. Vi rientrano anche il frazionamento e l'accorpamento delle unità, l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, se non riguardano le parti strutturali dell'edificio.
- ▶ **Movimenti terra** - Movimenti terra non inerenti all'attività agricola e alle pratiche agrosilvopastorali.
- ▶ **Pertinenze minori** - Realizzazione di pertinenze minori che gli strumenti urbanistici non qualificano, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, come interventi di nuova costruzione, oppure che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale.
- ▶ **Restauro e risanamento conservativo leggero** - Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità e che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono compresi 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.
- ▶ **Ricerca nel sottosuolo** - Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo in aree interne al centro edificato che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di quelle per la ricerca di idrocarburi.
- ▶ **Serre mobili stagionali** - Serre mobili stagionali con struttura in muratura per lo svolgimento di attività agricole.
- ▶ **Interventi residuali** - Sono realizzabili mediante cila gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 6, 10 e 22 del dpr 380/2001, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente, 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 decreto legislativo 42/2004.



La SCIA nella Tabella “A” allegata al D. Lgs. n. 222/2016

- ▶ **Manutenzione straordinaria pesante** - Interventi di manutenzione relativi a opere interne che riguardino le parti strutturali dell'edificio.
- ▶ **Restauro e risanamento conservativo pesante** - Interventi edilizi sulle parti strutturali dell'edificio rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità e che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono compresi 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.
- ▶ **Ristrutturazione Edilizia** - Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad edificio del tutto o in parte diverso dal precedente. Comprendono il ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o di impianti; la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, con le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; ricostruzione di edifici, o loro parti, eventualmente crollati o demoliti, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. la demolizione e ricostruzione con scia degli immobili vincolati ex dlgs 42/2004 è possibile se non cambia la sagoma dell'edificio. Varianti in corso d'opera a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non comportano mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso, che non modificano la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio (se sottoposto a vincolo ex dlgs 42/2004) e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
- ▶ **Varianti non essenziali** – Nelle varianti in corso d'opera a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, purché conformi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e 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.



Il Permesso di Costruire nella Tabella “A” allegata al D. Lgs. n. 222/2016

- ▶ **Ampliamento fuori sagoma** - Ampliamento di manufatti edilizi esistenti, fuori terra o interrati, all'esterno della sagoma esistente fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla lettera e.6) dell'articolo 3, comma 1 del dpr 380/2001.
- ▶ **Cambio destinazione d'uso con rilevanza urbanistica** - Salva diversa previsione delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, anche se effettuata senza l'esecuzione di opere, che comporti la sua classificazione ad una diversa categoria funzionale tra: residenziale; turistico-ricettiva; produttiva-e-direzionale; commerciale; rurale.
- ▶ **Depositi e impianti all'aperto** - Realizzazione di depositi di merci o di materiali, realizzazione di impianti per l'attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori da cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.
- ▶ **Infrastrutture e impianti** - Realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo in edificato.
- ▶ **Manufatti leggeri per abitazioni, luoghi di lavoro e magazzini** - Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, casemobili, imbarcazioni, utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze temporanee.
- ▶ **Nuova costruzione** - Costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati.
- ▶ **Nuova costruzione** (clausola residuale) - Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a), b), c) ed) dell'articolo 3 comma 1 del DPR 380/2001.
- ▶ **Pertinenze** - 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, oppure che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.
- ▶ **Ristrutturazione pesante** - Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverse dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva dell'edificio o dei prospetti, oppure, per gli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso.
- ▶ **Ristrutturazione urbanistica** - Interventi 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.
- ▶ **Torri e tralicci** - Installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.
- ▶ **Urbanizzazione** - Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune.
- ▶ **Varianti che toccano la sagoma** - Varianti a permessi di costruire comportanti modifica della sagoma negli ambiti del centro storico individuati con delibera del consiglio comunale.
- ▶ **Varianti essenziali** - Varianti in corso d'opera e permessi di costruire che presentano i caratteri delle variazioni essenziali.



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

La SCIA alternativa al permesso di costruire nella Tabella A allegata al D.Lgs. n. 222/2016

Nuova costruzione prevista da piano attuativo - Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi comunque denominati, 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 al momento della loro approvazione o di ricognizione di quelli vigenti.



Decreto Semplificazioni

Con la legge 11 settembre 2020 n. 120 è stato convertito con modifiche il [decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76](#) recante “Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale” noto come “**Decreto Semplificazioni**”.

La legge è stata pubblicata sulla [Gazzetta Ufficiale n. 228 del 14 settembre](#) ed è **in vigore dal 15 settembre** e apporta importanti e numerose modifiche al **Testo Unico dell’Edilizia**.

Ad oggi, sono quindi a regime le modifiche che l’**art. 10 “Semplificazioni e altre misure in materia edilizia”** del d.l. 76/2020 modificato con la legge di conversione 120/2020 apporta al d.P.R. 6 giugno 2011 n. 380 (Testo Unico Edilizia o TUE), **con l’obiettivo, declinato al comma 1, di semplificare e accelerare le procedure dell’edilizia, ridurre gli oneri a carico di cittadini e delle imprese, assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo.**



Decreto Semplificazioni

Art. 10 : Semplificazione e altre misure in materia edilizia” del D.L. 16/7/2020 n. 76

Molte sono le modifiche che al Capo II, l'**art. 10 “Semplificazioni e altre misure in materia edilizia”** apporta al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 **“Testo Unico dell’Edilizia”**.

Anche con questo ultimo decreto, l’obiettivo perseguito dal legislatore resta quello di semplificare e accelerare le procedure dell’edilizia, ridurre il peso burocratico a carico dei cittadini e delle imprese, assicurare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione (e dunque migliorare le prestazioni energetiche e di sicurezza antisismica degli edifici).



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Superbonus 110% con la CLA unica: procedure semplificate

E' stato di recente approvato il modello unico CLA Superbonus 110% che semplifica gli adempimenti grazie alle informazioni ridotte.

Il nuovo modello semplifica gli adempimenti grazie alle informazioni ridotte richieste per la sua compilazione. Infatti, nel modello unico, da utilizzare su tutto il territorio nazionale, devono essere indicati solo gli estremi del permesso di costruire o del provvedimento che ha legittimato l'immobile. Per gli edifici la cui costruzione è stata completata prima del 1° settembre 1967, è sufficiente una dichiarazione. Non è più necessaria l'attestazione di stato legittimo ma è sufficiente la dichiarazione del progettista di conformità dell'intervento da realizzare.

In tal modo viene data piena operatività alle novità introdotte dal D.L. 77/2021, decreto Semplificazioni.



Superbonus 110% e le novità del decreto Semplificazioni

Il D.L. 77/2021, decreto Semplificazioni, sia nel testo pre-conversione in legge che in quello successivo alla conversione, ha ridotto gli adempimenti da porre in essere ai fini del superbonus 110 %, ex art.119 del D.L. 34/2020, decreto Rilancio.

Lo snellimento ha riguardato anche le attestazioni/ **titoli abilitativi** necessari a dare il via ai lavori.

Entrando nello specifico, il decreto semplificazioni dispone che gli interventi ammessi al superbonus 110%, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono **manutenzione straordinaria** e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Da qui, nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero e' attestato che la costruzione e' stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello **stato legittimo**. Sempre ai fini soli fini del superbonus.



Superbonus 110% e le novità del decreto Semplificazioni

Il D.L. 77/2021, decreto Semplificazioni, sia nel testo pre-conversione in legge che in quello successivo alla conversione, ha ridotto gli adempimenti da porre in essere ai fini del superbonus 110 %, ex art.119 del D.L. 34/2020, decreto Rilancio.

Lo snellimento ha riguardato anche le attestazioni/ **titoli abilitativi** necessari a dare il via ai lavori.

Entrando nello specifico, il decreto semplificazioni dispone che gli interventi ammessi al superbonus 110%, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono **manutenzione straordinaria** e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Da qui, nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero e' attestato che la costruzione e' stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello **stato legittimo**. Sempre ai fini soli fini del superbonus.



Superbonus 110% e le novità del decreto Semplificazioni

Per gli interventi ammessi al superbonus 110%, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:

- ▶ **mancata presentazione della CILA;**
- ▶ **interventi realizzati in difformità' dalla CILA;**
- ▶ **assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;**
- ▶ **non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14.**

Attenzione, ciò non significa che anche per gli edifici con **difformità urbanistiche** sarà possibile accedere al superbonus.

Infatti, resta impregiudicata : ogni valutazione circa la legittimità' dell'immobile oggetto di intervento; se dovuti, gli oneri di urbanizzazione, calcolati in base alla tipologia di intervento proposto.



Superbonus 110% e le novità del decreto Semplificazioni

Ulteriori semplificazioni: lavori in edilizia libera e varianti in corso d'opera

In caso di opere già classificate come attività edilizia, nella CILA è richiesta la sola **descrizione dell'intervento**. Non è necessario presentare alcun elaborato progettuale. In caso di varianti in corso d'opera, queste sono comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata.

Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Il modello Unico CILA: in vigore dal 4 agosto 2021

In data 4 agosto 2021, la "Conferenza Unificata", ha approvato il modello unico CILA superbonus. Il modello unico è stato predisposto dall'ANCI e Funzione pubblica, assieme ad Upi e Conferenza delle regioni. Il modello è valevole solo per i lavori ammessi al superbonus 110%.

Cosa cambia con il modello unico CILA?

In base a quanto riportato nel quaderno unico ANCI "IL SUPERBONUS EDILIZIO AL 110%: IL MODELLO CILA A SEGUITO DEL DL N. 77/2021 (C.D. SEMPLIFICAZIONI E GOVERNANCE), l'impatto del modello unico CILA deve essere analizzato in relazione alle seguenti situazioni:

- ▶ Interventi di superbonus già in corso di esecuzione;
- ▶ Interventi di superbonus connessi ad altre opere.

L'analisi riguarda anche l'esecuzione di interventi di Superbonus connessi all'acquisizione di atti e autorizzazioni diventi sovra ordinati rispetto alle Amministrazione Comunali.



Superbonus 110% e le novità del decreto Semplificazioni

▶ **Interventi di Superbonus già in corso di esecuzione**

- ▶ Per gli interventi già in itinere finalizzati al c.d. Superbonus già eseguiti in forza di altri procedimenti edilizi in data antecedente all'entrata in vigore del DL n. 77 del 2021, è possibile sia proseguire con la procedura già in essere sia con la presentazione della CILA "Superbonus". In questo caso, ai sensi della vigente normativa sui documenti amministrativi (articolo 18 della Legge 241/90), l'istante può richiedere all'amministrazione comunale di tenere valida la documentazione progettuale già presente agli atti quali allegati alla CILA "Superbonus".

▶ **Interventi di superbonus connessi ad altre opere**

Per gli interventi che prevedono contemporaneamente opere ammesse al 110% e opere escluse:

- ▶ occorre comunque presentare sia la CILA "Superbonus",
- ▶ sia richiedere l'ulteriore titolo abilitativo richiesto dagli altri lavori non ammessi al superbonus, dunque la SCIA, il Permesso di Costruire ecc.

Si precisa che in caso di interventi strutturali, la denuncia dei lavori presentata o l'autorizzazione sismica di cui al DPR 380/01 è un presupposto indispensabile di cui alla CILA "Superbonus".

▶ **Interventi di Superbonus connessi all'acquisizione di atti e autorizzazioni di enti sovra ordinati rispetto alle Amministrazione Comunali**

Qualora la realizzazione degli interventi del c.d. Superbonus 110% preveda la richiesta di atti od autorizzazioni di enti sovraordinati rispetto alle Amministrazioni Comunali la "CILA Superbonus" non supera ovviamente la vigente normativa in materia. A titolo di esempio, in caso di immobili assoggettati a vincolo ai sensi del D. Lgs 42/04 resta ferma la necessità di acquisire preventivamente l'autorizzazione dell'Ente competente qualora necessaria rispetto agli interventi in progetto. Allo stesso modo, se le opere oggetto di Superbonus 110% siano soggette alla disciplina in materia di Prevenzione Incendi



Superbonus 110% e le novità del decreto Semplificazioni

- ▶ **Modello CILA a seguito del D.L. 77/2021.**
- ▶ Come in parte anticipato sopra, gli **elaborati progettuali** da allegare alla CILA unica si sostanzia in una semplice **descrizione dei lavori** da eseguire.
- ▶ Eventuali elaborati grafici saranno presentati soltanto se indispensabili a una più chiara e compiuta descrizione.
- ▶ Per gli interventi in edilizia libera, basterà una semplicissima descrizione dell'intervento nel modulo unico.
- ▶ A dir la verità, i campi di cui si compone la CILA unica sono numerosi e piuttosto articolati.
- ▶ Ad ogni modo, il progettista/tecnico, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico e a seguito del sopralluogo, deve asseverare che gli interventi, compiutamente descritti nell'elaborato progettuale o nella parte descrittiva, sono conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia.



Superbonus 110% e le novità del decreto Semplificazioni

Le ulteriori modifiche al Testo Unico Edilizia (Decreto Aiuti Luglio 2022)

- ▶ L'articolo 14, comma 1-ter, lettere a) e b) del Decreto Aiuti estende la previsione della necessità del permesso di costruire (prevista attualmente, al ricorrere di determinate condizioni, per interventi di ristrutturazione edilizia su edifici situati in aree naturalistiche tutelate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004) anche agli interventi di ristrutturazione edilizia che abbiano ad oggetto beni immobili tutelati ai sensi del citato art. 136, comma 1, lettere c) e d) del D. Lgs. 42/2004 (ossia i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale e le bellezze panoramiche e i punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico) qualora detti interventi comportino demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure incrementi di volumetria.
- ▶ Con queste modifiche si interviene sugli articoli 3 e 10 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia) in materia di definizione di ristrutturazione edilizia. Di seguito il dettaglio di queste modifiche
- ▶ La lettera a) estende la previsione della necessità del permesso di costruire (prevista attualmente per interventi di ristrutturazione edilizia su edifici situati in aree naturalistiche tutelate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004) anche agli interventi di ristrutturazione edilizia che abbiano ad oggetto beni immobili tutelati ai sensi del citato art. 136, comma 1, lettere c) e d) del citato D. Lgs. 42/2004.



Superbonus 110% e le novità del decreto Semplificazioni

L'art. 3, comma 1, lettera d), del TUE (recante la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia) definisce quali interventi di ristrutturazione edilizia (come tali realizzabili, ai sensi dell'art. 22 del Testo unico dell'edilizia, mediante la segnalazione certificata di inizio di attività - SCIA di cui all'art. 19 della L. n. 241/1990) 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.

La norma in esame aggiunge al novero degli interventi di ristrutturazione edilizia che richiedono il permesso di costruire, oltre, come detto, ai già previsti interventi su edifici ricadenti in aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali (territori costieri, fiumi, montagne oltre i 1660 metri di altezza sul livello del mare, parchi e riserve nazionali e regionali, territori coperti dalle foreste ecc.), anche gli interventi su edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d), del medesimo Codice.

Tale ultima disposizione prevede che sono sottoposti a tutela per il loro notevole interesse pubblico:

- ▶ le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- ▶ le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- ▶ i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- ▶ le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.



Superbonus 110% e le novità del decreto Semplificazioni

La lettera b), analogamente a quanto disposto dalla lettera a), inserisce il riferimento all'art. 136, comma 1, lettere c) e d), del Codice dei beni culturali e del paesaggio anche nell'art. 10, comma 1, lettera c), del TUE. L'art. 10, comma 1, lettera c), del TUE (come da ultimo modificato dall'art. 28, comma 5-bis, lettera b), del D.L. n. 17/2022) dispone, nel testo vigente, che costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire anche gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti in aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, ricadenti nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria.

<https://biblus.acca.it/download/dpr-380-2001-testo-unico-edilizia/#il-testo-unico-edilizia-ultime-novita>

<https://biblus.acca.it/download/dpr-380-2001-testo-unico-edilizia/#ancora-accordion-testo-unico-edilizia>

<https://biblus.acca.it/download/dpr-380-2001-testo-unico-edilizia/>

<https://www.territorio.regione.campania.it/urbanistica-blog/legge-regionale-13/2022-disposizioni-in-materia-di-semplificazione-edilizia-di-rigenerazione-urbana-e-per-la-riqualificazione-del-patrimonio-edilizio-esistente>

<https://www.territorio.regione.campania.it/news-blog/legge-13/2022-approvate-modifiche-in-giunta-regionale>

DIFFERENZA TRA SCIA E SUPERSCIA

DIFFERENZA TRA SCIA E SUPERSCIA



	SCIA	SuperSCIA
NORMATIVA	art. 22 D.P.R. 380/2001	art. 23 D.P.R. 380/2001
INTERVENTI	<p>Manutenzione straordinaria delle parti strutturali o dei prospetti</p> <p>Restauro e risanamento conservativo delle parti strutturali</p> <p>Ristrutturazione edilizia</p> <p>Varianti a permessi di costruire senza modifiche ai parametri urbanistici, alla volumetria o alla destinazione d'uso</p> <p>Varianti a permessi di costruire senza variazioni essenziali</p>	<p>Ristrutturazione secondo l'art. 10, comma 1, lett. c)</p> <p>Nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi o accordi negoziali con disposizioni specifiche</p> <p>Nuova costruzione in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali</p>
PROCEDURA	<p>L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la segnalazione</p> <p>Il progettista assevera e attesta, che gli interventi proposti sono conformi a tutte le normative pertinenti</p> <p>Avvio immediato dei lavori</p>	<p>L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la segnalazione</p> <p>Il progettista assevera e attesta, che gli interventi proposti sono conformi a tutte le normative pertinenti</p> <p>Avvio dei lavori dopo 30 giorni del deposito</p> <p>Ultimato l'intervento, il progettista rilascia un certificato di collaudo finale da presentare al SUE</p>
TEMPI	<p>Inizio dei lavori immediatamente dopo la presentazione</p> <p>Fine lavori non specificato</p>	<p>Inizio dei lavori dopo 30 giorni dal deposito</p> <p>Fine lavori entro 3 anni</p>

Titoli Abilitativi - CILA



LE NOVITÀ DEL SALVA CASA

Edilizia libera

Nuovi interventi in edilizia libera:

- VePA sui porticati ≠ porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico
- opere di protezione dal sole e agenti atmosferici (tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche pergole bioclimatiche)

Stato legittimo degli immobili

Lo stato legittimo di un immobile o di una singola unità immobiliare può essere dimostrato attraverso:

- **titolo abilitativo della costruzione**
- **titolo abilitativo dell'ultimo intervento edilizio**
- titoli rilasciati dopo **accertamento di conformità in sanatoria**
- pagamento della sanzione pecuniaria

Tolleranze costruttive

Riparametrare le tolleranze:

- **2%** per superficie utile > **500m²**
- **3%** per superficie utile tra i **300 e 500 m²**
- **4%** per superficie utile tra i **100 e 300 m²**
- **5%** per superficie utile < **100 m²**
- **6%** per superficie utile < **60m²**

Cambio di destinazione d'uso

Sempre consentito il cambio di destinazione d'uso **con e senza opere**:

- stessa categoria funzionale
- tra categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commerciale nelle zone A), B) e C) di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968

Modifiche alle sanzioni

Rilascio del PdC in sanatoria

- doppio del contributo di costruzione (incrementato del 20% per interventi realizzati in parziale difformità dal PdC o variazioni essenziali)

Rilascio SCIA in sanatoria

- doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile tra 1.032 e 10.328€ o tra 518 e 5.184€

Assenza o in difformità dalla SCIA

- triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile e non inferiore a 1.032€

Parziale difformità dal PdC

- rimozione o demolizione
- se la rimozione non può avvenire, sanzione pari a:
 - triplo del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità se ad uso residenziale
 - triplo del valore venale per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale

Nuovi requisiti di abitabilità

Il tecnico abilitato può asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie:

- altezza minima interna < **2,70 m** fino al limite massimo di **2,40 m**
- alloggio monostanza con superficie minima
 - **<28 m²** fino al limite massimo di **20 m²** (1 persona)
 - **<38 m²** fino al limite massimo di **28 m²** (2 persone)
- tolleranze al **2%** ai nuovi parametri di abitabilità

Varianti in corso d'opera del titolo ante '77

Regolarizzazione degli interventi realizzati come **varianti in corso d'opera** che costituiscono **parziale difformità** dal titolo rilasciato ante gennaio **1977**

Recupero sottotetti

È sempre consentito il recupero dei sottotetti, nei limiti e secondo le procedure previste dalla **Legge regionale**

Accertamento di conformità in sanatoria

Nuova procedura per l'accertamento di conformità in sanatoria nelle ipotesi di:

- **parziale difformità** dal PdC o dalla SCIA in alternativa al PdC
 - assenza o difformità alla SCIA ordinaria
 - **variazione essenziale**
- conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda
- conformità edilizia all'epoca della realizzazione

Edilizia libera

Nuovi interventi in edilizia libera:

- VePA sui porticati ≠ porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico
- opere di protezione dal sole e agenti atmosferici (tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche pergole bioclimatiche)

Stato legittimo degli immobili

Lo stato legittimo di un immobile o di una singola unità immobiliare può essere dimostrato attraverso:

- **titolo abilitativo della costruzione**
- titolo abilitativo dell'**ultimo intervento edilizio**
- titoli rilasciati dopo **accertamento di conformità in sanatoria**
- pagamento della sanzione pecuniaria

Tolleranze costruttive

Riparametrate le tolleranze:

- **2%** per superficie utile $> 500\text{m}^2$
- **3%** per superficie utile tra i **300 e 500 m²**
- **4%** per superficie utile tra i **100 e 300 m²**
- **5%** per superficie utile $< 100\text{ m}^2$
- **6%** per superficie utile $< 60\text{m}^2$

Cambio di destinazione d'uso

Sempre consentito il cambio di destinazione d'uso **con e senza opere**:

- stessa categoria funzionale
- tra categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commerciale nelle zone A), B) e C) di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968

Modifiche alle sanzioni

Rilascio del PdC in sanatoria

- doppio del contributo di costruzione (incrementato del 20% per interventi realizzati in parziale difformità dal PdC o variazioni essenziali)

Rilascio SCIA in sanatoria

- doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile tra 1.032 e 10.328€ o tra 518 e 5.184€

Assenza o in difformità dalla SCIA

- triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile e non inferiore a 1.032€

Parziale difformità dal PdC

- rimozione o demolizione
- se la rimozione non può avvenire, sanzione pari a:
 - triplo del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità se ad uso residenziale
 - triplo del valore venale per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale

Nuovi requisiti di abitabilità

Il tecnico abilitato può asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie:

- altezza minima interna **< 2,70 m** fino al limite massimo di **2,40 m**
- alloggio monostanza con superficie minima
 - **<28 m²** fino al limite massimo di **20 m²** (1 persona)
 - **<38 m²** fino al limite massimo di **28 m²** (2 persone)
- tolleranze al **2%** ai nuovi parametri di abitabilità

Varianti in corso d'opera del titolo ante '77

Regolarizzazione degli interventi realizzati come **varianti in corso d'opera** che costituiscono **parziale difformità** dal titolo rilasciato ante gennaio **1977**

Recupero sottotetti

È sempre consentito il recupero dei sottotetti, nei limiti e secondo le procedure previste dalla **Legge regionale**

Accertamento di conformità in sanatoria

Nuova procedura per l'accertamento di conformità in sanatoria nelle ipotesi di:

- **parziale difformità** dal PdC o dalla SCIA in alternativa al PdC
 - assenza o difformità alla SCIA ordinaria
 - **variazione essenziale**
-
- conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda
 - conformità edilizia all'epoca della realizzazione

Quali irregolarità possono essere sanate con il “decreto salva casa 2024”?

Sono tre le tipologie di difformità (o tre **livelli crescenti di irregolarità**) che possono essere sanate con il Salva Casa:

- le **difformità formali**, derivanti da incertezze interpretative della disciplina vigente rispetto alla dimostrazione dello **stato legittimo** dell’immobile;
- le **difformità edilizie interne** (cd. **“tolleranze costruttive”**), risultanti da interventi spesso stratificati nel tempo, realizzati dai proprietari dell’epoca in assenza di formale autorizzazione o segnalazione, per i quali è difficile comprovare lo **stato legittimo** dell’unità immobiliare;
- le **parziali difformità** e le **variazioni essenziali** finora non sanabili a causa della disciplina della **“doppia**

Le modifiche del “decreto salva casa 2024” al Testo Unico per l’Edilizia

Alla luce delle misure adottate, il piano “decreto salva casa” apporta modifiche puntuali al [D.P.R. 380/2001](#) con riferimento alle seguenti tematiche:

- [Edilizia libera](#);
- [Stato legittimo degli immobili](#);
- [Mutamento della destinazione d’uso](#);
- [Accertamento di conformità](#) (superamento della doppia conformità e determinazione delle variazioni essenziali);
- Parametrizzazione delle [tolleranze costruttive](#);
- Regolarizzazione delle [varianti in difformità dal titolo rilasciato prima della c.d. legge Bucalossi](#);
- [Sanzioni](#) per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;
- [Recupero sottotetti](#);
- [Agibilità/abitabilità](#).



Edilizia libera

Il decreto salva casa 2024 apporta modifiche significative all'art. 6, comma 1, del D.P.R. 380/01 Testo Unico dell'Edilizia (TUE) facendo rientrare in **edilizia libera**:

- le **vetrate panoramiche amovibili VePA** (modifica alla lett. b-bis),
(art. 6, comma 1);
- le **opere per la protezione dal sole o da agenti atmosferici** (introduzione della lett. b-ter), art. 6, comma 1).

VePA

Il decreto prevede la **possibilità di installare vetrate panoramiche amovibili** e totalmente **trasparenti**, anche per la **chiusura di logge o di porticati**, ossia *“tutti quegli elementi edilizi coperti al piano terra degli edifici, intervallati da colonne o pilastri e aperti su uno o più lati verso l'esterno dell'edificio” rientranti all'interno dell'edificio* .

E' invece necessario ottenere un permesso per installare le VePA su porticati *“gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche”* .

Opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici

Per quanto riguarda le strutture di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, composte principalmente da tende, il nuovo comma b-ter individua varie tipologie, tra cui:

- tende;
- tende da sole;
- tende da esterno;
- tende a pergola, anche pergole bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili.

Queste strutture possono essere realizzate in regime di edilizia libera, a patto che vengano rispettate alcune condizioni specifiche. Innanzitutto, devono essere addossate o annesse agli edifici o alle unità immobiliari, anche se richiedono strutture fisse per il loro sostegno e l'estensione.

È fondamentale che non creino uno spazio chiuso in modo permanente, in modo da evitare variazioni di volumi e superfici. Inoltre, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e un'estetica tali da minimizzare l'impatto visivo e l'ingombro apparente. Infine, devono integrarsi

Stato legittimo

Il D.L. 69/2024 apporta modifiche significative all'[articolo 9-bis del D.P.R 380/2001](#) riguardante la disciplina relativa alla documentazione amministrativa inerente allo stato legittimo degli immobili al fine di semplificare la verifica della conformità legale di un immobile, o di una sua parte.

Con il decreto salva casa lo stato legittimo di un immobile o di una singola unità immobiliare può essere dimostrato attraverso:

- eventuali **titoli successivi** che hanno autorizzato interventi parziali **“a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi”** ;
- titoli rilasciati a seguito di procedimenti per l'**accertamento di conformità in sanatoria** ai sensi degli articoli 36 e nuovo 36-bis (previo pagamento delle sanzioni/oblazioni);
- il **pagamento della sanzione pecuniaria** dovuta a seguito di annullamento del permesso di costruire (che, come indicato all'articolo 38 comma 2, produce gli stessi effetti del permesso di costruire in sanatoria).



Le modifiche consentono di semplificare il **riconoscimento dello stato legittimo dell'immobile**, soprattutto nei casi in cui si è in presenza di difformità formali, stabilendo che lo stesso possa essere comprovato **alternativamente** in base al titolo originario che ha permesso la sua costruzione ovvero da quello conseguito in seguito ad eventuali interventi costruttivi sul medesimo, in tal modo superando le difficoltà, riscontrate a legislazione vigente, nel comprovare lo stato legittimo degli edifici, soprattutto in riferimento agli immobili di passata realizzazione per i quali i titoli abilitativi risalgono ad epoche risalenti nel tempo. Per le medesime finalità, si prevede, inoltre, che, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni, siano ricompresi tra i predetti titoli abilitativi anche quelli rilasciati o formati nei casi di **accertamento di conformità** (articoli 36 e 36-*bis* del

Stato legittimo e parti comuni

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo della singola unità immobiliare, non rilevano **le difformità e gli abusi presenti sulle parti comuni** dell'edificio (pertanto non possono bloccare i lavori di riqualificazione di un appartamento).

Allo stesso modo le **irregolarità presenti su un singolo immobile** non hanno rilevanza sullo stato legittimo dell'edificio (e pertanto non possono intralciare la ristrutturazione delle parti condivise dell'edificio).

Sanzioni e concorso in stato legittimo

Il nuovo art. 9-bis, comma 1-bis, del Testo Unico Edilizia, come modificato dal decreto salva-casa, stabilisce che concorrono allo stato legittimo anche il pagamento delle sanzioni di cui agli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.

Si tratta dei casi seguenti:

- la sanzione alternativa alla demolizione nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità;
- la sanzione alternativa alla demolizione nel caso di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;
- la sanzione prevista per gli interventi realizzati in assenza o difformità dalla SCIA leggera;
- la sanzione prevista per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo realizzati in assenza di SCIA su immobili vincolati o non vincolati ma compresi in ZONA A;
- la sanzione prevista in caso di SCIA tardiva;
- la **dichiarazione di un tecnico abilitato relativa alle tolleranze costruttive-**



Restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 9, comma 1-bis, secondo cui per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle **informazioni catastali di primo impianto**, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Tali disposizioni si applicano anche nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

[Leggi l'approfondimento sullo stato legittimo](#)

Cambio di destinazione d'uso

Sono introdotte modifiche all'[articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001](#) in materia di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante volte ad agevolare i **cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari**, specialmente all'interno delle aree urbane, prevedendo, in particolare, il **principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee**, così come individuate dalla legge statale o regionale.

In particolare, è sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso della **singola unità immobiliare (con e senza opere)**, nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, nei seguenti casi:

- all'interno della **stessa categoria funzionale (1-bis)** ;
- tra le categorie funzionali relative alla categoria: **residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale e commerciale** (articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c)) di una singola unità immobiliare in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (comma 1-



In relazione a tale ultima fattispecie, si precisa che per le singole unità immobiliare il mutamento di destinazione d'uso è sempre consentito qualora il mutamento finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare sia conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

Si chiarisce che sono considerati "senza opere" i cambiamenti di destinazione d'uso che non richiedono lavori di costruzione e che rientrano quindi in edilizia libera.

Se il mutamento richiede, invece, modifiche strutturali, esso non rientra in questa categoria.

Inoltre, si dispone che il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968 e dalle disposizioni di legge regionale né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Resta fermo l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, ove previsto dalle leggi regionali. Infine, viene data la possibilità di modificare la **destinazione d'uso di primi piani e seminterrati**.

I cambi di destinazione d'uso sono soggetti al rilascio dei seguenti titoli:

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** nel caso in cui non ci siano opere edilizie;

Doppia conformità semplificata

Per sanare gli interventi realizzati in **parziale difformità** e le **variazioni essenziali** dai titoli depositati in Comune non sarà più necessario rispettare la doppia **conformità urbanistica ed edilizia**, cioè il **rispetto sia alle norme del tempo della realizzazione che della presentazione della domanda**.

Per effetto delle nuove disposizioni - nei casi di **parziale difformità** o **variazione essenziale** - il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, può ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme:

- alla **disciplina urbanistica** (attinente le volumetrie e gli indici edificatori, le destinazioni d'uso, gli standard) vigente al **momento della presentazione della domanda**; e
- ai requisiti prescritti dalla **disciplina edilizia** (inerente le modalità costruttive, le normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili) vigente al momento della **realizzazione dell'intervento**.



Resta invece confermata la disciplina vigente dell'accertamento di conformità ai sensi della "**doppia conformità**" nei casi di assenza o totale difformità rispetto al permesso di costruire o alla segnalazione certificata inizio attività.

L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione attestante lo stato legittimo dell'immobile (informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato). Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione, **il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità.**

Il permesso di costruire è rilasciato dallo Sportello unico edilizia. In sede di esame delle richieste di permesso, lo Sportello unico edilizia può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli **interventi edilizi necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore** relativa ai requisiti di **sicurezza.**

La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità (per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento).



Cosa sono le variazioni essenziali

Le variazioni essenziali sono modifiche importanti al titolo, come:

- **mutamenti della destinazione d'uso** che implicano una variazione degli standard urbanistici;
- **aumenti consistente di cubatura o di superficie** da valutare in relazione al progetto approvato;
- **modifiche sostanziali dei parametri urbanistico-edilizi** del progetto approvato o della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- mutamenti delle **caratteristiche dell'intervento edilizio** assentito;
- **violazione delle norme vigenti** in materia di edilizia antisismica.

Con il decreto salva casa le variazioni essenziali possono essere sanate se contemporanee al titolo e conformi alla normativa edilizia del tempo dell'intervento e a quella urbanistica della domanda di sanatoria.

[Leggi l'approfondimento sulle variazioni essenziali](#)

Silenzio-assenso sulle richieste di sanatoria

Con il "decreto salva casa" si supera il silenzio rigetto e si introduce il **silenzio assenso** sulle richieste di sanatoria.

In particolare, sulla richiesta di permesso in sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro **45 giorni**, decorsi i quali la richiesta si intende accolta.

Per le segnalazioni di inizio attività, si applica il termine di **30 giorni**.

Per gli immobili con vincoli paesaggistici sopravvenuti sarà possibile chiedere una valutazione previa presentazione dell'autorizzazione paesaggistica. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di **180 giorni**, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di **90 giorni**. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In ogni caso è previsto il pagamento di una sanzione in relazione all'entità dell'abuso da sanare.

Leggi l'approfondimento sulla doppia conformità

Tolleranze costruttive

Il “decreto salva casa” introduce significative modifiche alle tolleranze costruttive, ovvero le **difformità edilizie consentite entro determinati limiti**.

In relazione agli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024**, le tolleranze costruttive sono riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile. Pertanto, minore è la superficie utile maggiore è il limite consentito percentualmente.

La misura consente di tenere conto, nell'ambito della definizione della tolleranza, di discostamenti minimi rispetto alle caratteristiche costruttive previste nei titoli abilitativi che, se considerate su superficie di modesta entità, possono impattare, seppur minime, per più del 2 per cento del totale.

Più nello specifico, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari previsto dal titolo abilitativo non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i seguenti limiti:

- del **2%** per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai **500 metri quadrati**;
- del **3%** per le unità immobiliari con superficie utile compresa **tra i 300 e i 500 metri quadrati**.

Tolleranze esecutive

Ulteriori disposizioni riguardano le **tolleranze esecutive** (o di cantiere), ovvero le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite **durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi**.

La norma ([articolo 34-bis, comma 2 D.P.R. 380/2001](#)) richiede la **riconcucibilità specifica a opere di maggior portata** che possano aver generato incertezze esecutive: occorre quindi un cantiere di lavoro, attivato per attuare un titolo edilizio. Le difformità di cantiere sono quei minimi scostamenti che possono avvenire in sede di tracciamento o rifinitura.

Si prevede che gli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024** costituiscono tolleranze esecutive nei seguenti casi:

- minore dimensionamento dell'edificio;
- mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, irregolarità esecutive di **muri esterni ed interni** e difforme ubicazione delle **aperture interne**;
- difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;



Per le unità immobiliari ubicate nelle **zone sismiche**, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, il tecnico dovrà attestare che gli interventi rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II del D.P.R. 380/2001 in materia di normativa per le costruzioni in zone sismiche. La nuova norma sulle tolleranze esecutive intende **regolarizzare in automatico** i piccoli scostamenti legati alla realizzazione materiale delle opere, se presenti sin dalla realizzazione dell'immobile.

Vengono sanati ad esempio il minore dimensionamento degli elementi presenti negli immobili e gli errori di esecuzione (pareti in una posizione differente o con una forma diversa rispetto a quanto autorizzato, finestre collocate in una posizione diversa o leggermente più grandi, le nicchie o per le porte interne, anch'esse spostate rispetto ai documenti ufficiali).

[Leggi l'approfondimento sulle tolleranze](#)

Varianti in corso d'opera del titolo rilasciato prima di gennaio 1977

Introdotta il nuovo articolo art. 34-ter del D.P.R. 380/2001 che prevede la possibilità di regolarizzare gli interventi realizzati come **varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima di gennaio 1977**, anche se non rientrano nelle tolleranze già previste.

Per dimostrare l'epoca di realizzazione dei lavori si possono usare come prove informazioni catastali, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, altri atti pubblici o privati.

In alternativa, un professionista può attestare l'anno dei lavori, sotto la propria responsabilità. Per sanare l'abuso il proprietario potrà presentare una Scia e pagare una sanzione.

Anche le parziali difformità realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, che siano state esaminate dai funzionari del Comune in fase di rilascio dell'abitabilità ma che non siano state contestate, potranno

Abitabilità

Sono superati **i requisiti per l'abitabilità del 1975** ed è consentito al progettista responsabile di **asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie** nelle seguenti ipotesi:

- locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di **2,40 metri**;
- **alloggio monostanza**, per una persona, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di **20 metri quadrati**, e, per **due persone**, inferiore a 38 metri quadrati fino al limite massimo di **28 metri quadrati**.

Ai nuovi parametri di abitabilità sono applicate le tolleranze al 2% .

L'asseverazione può essere resa ove sia soddisfatto il **requisito dell'adattabilità**, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- i locali siano situati in edifici sottoposti ad **interventi di recupero edilizio** e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- sia contestualmente presentato un **progetto di ristrutturazione** con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle

Recupero sottotetti

Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, il recupero dei sottotetti è comunque consentito, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo.

Leggi l'approfondimento sul recupero dei sottotetti

Sanzioni

Sono state **riviste al ribasso** le sanzioni pecuniarie per il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria.

Permesso di costruire in sanatoria

Il rilascio del PdC in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al **doppio del contributo di costruzione**.

Questo significa che, se un intervento edilizio è stato realizzato in modo non conforme, il soggetto responsabile deve pagare una somma che equivale a due volte l'importo normalmente dovuto come contributo di costruzione.

Nel caso in cui il contributo di costruzione sia gratuito per legge, la sanzione sarà determinata in base a quanto previsto dall'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 (contributo per il rilascio del permesso di costruire), incrementato del 20% se l'intervento è stato realizzato in parziale difformità del permesso di costruire. Questo incremento si applica anche in caso di variazioni essenziali, come definite dall'articolo 32.

SCIA in sanatoria

Il rilascio della SCIA in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al **doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile**, calcolato dall'**Agenzia delle Entrate**. Questa sanzione si applica nei casi disciplinati dall'**articolo 37 del D.P.R. 380/2001**.

L'importo della sanzione, determinato dal responsabile del procedimento, non può essere inferiore a **1.032 euro e superiore a 10.328 euro**.

Qualora l'intervento risulti conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda di sanatoria, l'importo della sanzione è stabilito in **misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro**.

Anche nel caso in cui venga accertata la compatibilità paesaggistica di un intervento edilizio, si applica una sanzione pecuniaria determinata sulla base di una perizia di stima. Tale sanzione corrisponde al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito.

Se la domanda di sanatoria e di compatibilità paesaggistica

Ulteriori sanzioni

- in caso di **interventi edilizi in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività** (art. 37), la sanzione pecuniaria passa dal doppio al **triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile** conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e con importo non inferiore a **1.032 euro**.
- in caso di **interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire** (art. 34), è prevista la rimozione o la demolizione. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al **triplo del costo di produzione** della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al **triplo del valore venale**, determinato a cura della agenzia del

Abusi edilizi di massima gravità: sanzioni alternative alla demolizione

Il "decreto salva-casa 2024" apporta modifiche anche all'articolo 31 del testo unico edilizio in tema di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.

Si prevede che:

- l'opera acquisita può essere demolita, previo parere delle amministrazioni competenti, purché la demolizione non contrasti, oltre che con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, anche con rilevanti **interessi culturali e paesaggistici**, previa acquisizione degli assensi, concertati o nulla-osta comunque denominati dalle amministrazioni competenti;
- nel caso in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi culturali, paesaggistici, urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune (previo parere delle amministrazioni competenti) può provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime (che ai sensi del comma 3 sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune), condizionando sospensivamente il contratto alla **effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive**.

Su punto, occorre precisare che:

- l'alienazione deve avvenire nel rispetto delle Disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127;
- alla procedura di alienazione non può partecipare il responsabile dell'abuso

Sblocca incompiute: le novità del salva casa

I Comuni potranno utilizzare, in misura pari ad un terzo, i fondi derivanti dalla regolarizzazione delle irregolarità urbanistiche:

- per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale;
- per il completamento o la demolizione delle **opere pubbliche comunali incompiute**;
- per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico.

Tempi di rimozione degli abusi edilizi

Con riferimento alle ordinanze contenenti l'ingiunzione di rimuovere gli abusi edilizi, l'amministrazione locale può disporre un rinvio fino a 240 giorni (rispetto ai canonici 90) *“nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti negli immobili all'epoca di adozione dell'ordinanza o*

La modulistica per il Salva Casa, a fine anno il nuovo Testo Unico

Approvazione della nuova **modulistica** Recepita dalle Regioni da mettere a disposizione di tutti i Comuni per favorire la **corretta ed omogenea applicazione del Salva Casa**.

Aggiornamento sulla questione del **calcolo delle oblazioni**, pubblicazione di una **circolare esplicativa** sugli importi esatti da pagare per la regolarizzazione dei casi previsti dal Salva Casa, **una sorta listino prezzi** delle sanzioni.

Si ritorna a parlare anche di **riforma del Testo Unico delle Costruzioni**. Il disegno di legge per la semplificazione e la sburocratizzazione sarà presentato in Consiglio dei Ministri entro la fine dell'anno.

[DPR 380-2001 testo unico edilizia rev.19.1 - Testo con note a piè pagina delle modifiche.pdf](#)

[Documenti Titoli Edilizi e Salva Casa\DPR 380-2001 testo unico edilizia rev.19.1 Testo con modifiche in evidenza.pdf](#)

[Guida Salva Casa ed-1-rev-5-03-07-2025.pdf](#)



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

SEMINARIO DI PREPARAZIONE ESAMI DI STATO 1^a SESSIONE 2025

AUGURANDOSI UN BRILLANTE ESAME DI STATO

Si ringrazia per l'attenzione

Dott. Ing. Roberto Sperlongano

Consigliere Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta