

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

I TITOLI ABILITATIVI IN EDILIZIA E SEMPLIFICAZIONI

La semplificazione delle procedure in materia edilizia

Allegato

Vademecum Tabella dei Titoli Abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia

SEMINARIO DI PREPARAZIONE ESAMI DI STATO 1ª SESSIONE 2020

Titoli Abilitativi in Edilizia: in vigore la nuova normativa



Con l'entrata in vigore del dlgs 222/2016 che apporta modifiche al DPR 380/2001, scompaiono definitivamente la DIA, la super DIA e la CIL. Restano in vigore 5 titoli abilitativi:

1. PdC (permesso di costruire)
2. SCIA (segnalazione certificata di inizio attività)
3. Super SCIA (segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire)
4. CILA (comunicazione inizio attività asseverata)
5. edilizia libera (senza necessità di alcun titolo)

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

PERCHE' QUESTA RIFORMA....

La legge e i decreti attuativi hanno affrontato le **diverse problematiche insite nella gestione dei procedimenti amministrativi**



Decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 126 (SCIA 1)

- Individua la disciplina generale applicabile alle attività private non soggette ad autorizzazione espressa e soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).
- Definisce le modalità di presentazione di segnalazioni o istanze alla Pubblica Amministrazione.
- Disciplina la predisposizione di moduli unificati e standardizzati, adottati, in attuazione del principio di leale collaborazione, in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo n. 281 del 1997, con Accordi ai sensi dell'articolo 9 dello stesso decreto legislativo o con intese ai sensi della legge 5 giugno 2003, n. 131, tenendo conto delle specifiche normative regionali"
- Dispone l'obbligo per le PA di pubblicare i moduli sul sito istituzionale e il divieto di richiesta di ulteriori documenti se già in possesso della PA, pena illecito disciplinare
- Introduce la concentrazione dei regimi amministrativi (art. 3, c. 1, lett. c) del decreto SCIA 1, nella parte che introduce l'art.19-bis della l. n. 241)

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

COMMA 1 DELL'ART. 2 (Uniformare le modalità di presentazione e contenuti standard di istanze, comunicazioni e segnalazione degli interventi)

Disciplina la predisposizione dei **MODULI UNIFICATI E STANDARDIZZATI** per la presentazione di istanze, segnalazioni e comunicazioni alle pubbliche amministrazioni.

Si uniformano su tutto il territorio nazionale le informazioni necessarie (contenuti e organizzazione dei dati) per la presentazione di domande, segnalazioni e comunicazioni rivolte alla pubblica amministrazione con precisa indicazione della documentazione da allegare.

- ✓ La modulistica per le attività produttive e l'edilizia è adottata con Accordi o intese in sede di Conferenza unificata, tenendo conto delle specificità regionali.
- ✓ I moduli delle amministrazioni statali sono adottati con decreto del Ministro competente, di concerto con il Ministro delegato per la semplificazione e la pubblica amministrazione, sentita la Conferenza Unificata.

Decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 126

Art. 2
Informazione di cittadini e imprese

L'obiettivo è quello di standardizzare la modulistica in base a criteri minimi di omogeneità a livello nazionale e al contempo assicurare la standardizzazione dei procedimenti e l'unificazione in ambito regionale.

Accordo in C.U. per l'adozione di moduli unificati e standardizzati in applicazione dell'Agenda per la semplificazione 2015-2017 e ai sensi della legge 124/2015 (legge Madia), del D.Lgs. 126/2016 e del D.Lgs. 222/2016

I moduli riguardano le attività produttive e l'edilizia e, ai sensi dell'art. 117 c. 2 lett. e), m) e r) della Costituzione, sono rivolti ad assicurare la libera concorrenza, costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, assicurano il coordinamento informativo statistico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale al fine di agevolare l'attrazione di investimenti dall'estero.

- **Accordo siglato in Conferenza Unificata il 4 maggio 2017**
- **Accordo siglato in Conferenza Unificata il 6 luglio 2017**

MODULISTICA UNIFICATA E STANDARDIZZATA PER LE ATTIVITÀ EDILIZIE

1. Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) 2. Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) 3. Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alternativa al permesso di costruire 4. Comunicazione di inizio lavori (CIL) per opere dirette a soddisfare obiettivi e esigenze contingenti e temporanee. Soggetti coinvolti - allegato comune a CILA, SCIA e CIL 5. Comunicazione di fine lavori 6. Segnalazione certificata di inizio attività per l'Agibilità (SCAGI).

MODULISTICA UNIFICATA E STANDARDIZZATA

La DG Sviluppo Economico e Attività Produttive e la DG Governo del territorio, lavori pubblici e protezione civile, hanno approvato la modulistica unificata e standardizzata in materia di attività commerciali e assimilate ed edilizia in seguito al recepimento dell'accordo del 4 maggio 2017 tra il Governo, le Regioni, gli Enti Locali, con i seguenti decreti:

- Decreto n. 32 del 21 giugno 2017
- Decreto n. 53 del 28 giugno 2017
- **Decreto n. 19 del 22 giugno 2017**

Con Delibera della Giunta Regionale n. 569 del 20/09/2017 e Decreto Dirigenziale n. 235 del 29/09/2017, la Campania ha adeguato la modulistica unificata e standardizzata in materia di attività commerciali e assimilate ed edilizia in seguito al recepimento dell'accordo del 6 luglio 2017 tra il Governo, le Regioni, gli Enti Locali.

- Decreto Dirigenziale n. 119 del 16 ottobre 2017, Modello "Permesso di costruire"

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Accordo in C.U. per l'adozione di moduli unificati e standardizzati in applicazione dell'Agenda per la semplificazione 2015-2017 e ai sensi della legge 124/2015 (legge Madia), del D.Lgs. 126/2016 e del D.Lgs. 222/2016

**MODULISTICA UNIFICATA E
STANDARDIZZATA**

□ **Accordo siglato in Conferenza Unificata del 22 febbraio 2018**

Con l'Accordo del 22 febbraio 2018 sono stati approvati nuovi moduli relativi a:

- commercio all'ingrosso (alimentare e non alimentare)
- facchinaggio
- imprese di pulizia, disinfezione, disinfestazione, derattizzazione e sanificazione
- agenzie di affari di competenza del Comune

Si ricorda che la scheda anagrafica, approvata con l'Accordo del 4 maggio 2017, è comune a tutte le attività e costituisce parte integrante di ciascun modulo.

L'obbligo di pubblicazione della modulistica è assolto anche attraverso il:

- Rinvio (link) alla piattaforma telematica di riferimento.
- Rinvio (link) alla modulistica adottata dalla Regione, successivamente all'accordo e pubblicata sul sito istituzionale della Regione stessa.

Le amministrazioni comunali, alle quali sono rivolte domande, segnalazioni e comunicazioni, hanno l'obbligo di pubblicare sul loro sito istituzionale **entro e non oltre il 30 aprile 2018** i moduli unificati e standardizzati, adottati con il presente accordo e adattati, ove necessario, dalle **Regioni** in relazione alle specifiche normative regionali **entro il 31 marzo 2018**.

Con decreto dirigenziale n. 44 del 30/03/2018 della DG per lo Sviluppo Economico e Attività produttive sono stati approvati quattro nuovi moduli unificati e standardizzati in materia di attività commerciali e assimilate.

Con il medesimo decreto, inoltre, sono stati modificati, come richiesto dagli artt. 2 e 3 dell'accordo repertorio n. 18/CU del 22 febbraio 2018, quindici moduli allegati ai decreti dirigenziali n. 235 del 29 settembre 2017, n. 53 del 28 giugno 2017 e n. 32 del 21 giugno 2017.

COMMA 2 L'INFORMAZIONE AI CITTADINI - OBBLIGO DI PUBBLICAZIONE

Le amministrazioni sono obbligate a pubblicare sul proprio sito istituzionale i moduli unificati e standardizzati (obbligo già previsto dal D.Lgs. 33/2013, art. 35, co. 1, lett.d, «per i procedimenti ad istanza di parte, gli atti e i documenti da allegare all'istanza e la modulistica necessaria, compresi i fac-simile per le autocertificazioni, anche se la produzione a corredo dell'istanza è prevista da norme di legge, regolamenti o atti pubblicati nella Gazzetta Ufficiale, nonché gli uffici ai quali rivolgersi per informazioni, gli orari e le modalità di accesso con indicazione degli indirizzi, dei recapiti telefonici e delle caselle di posta elettronica istituzionale, a cui presentare le istanze» .

relativo recapiti

Oltre ai moduli, le amministrazioni devono pubblicare sui siti internet anche le informazioni sulle dichiarazioni e asseverazioni che devono accompagnare le istanze (D.Lgs.126 del 2016, art. 2, co.2).

COMMA 3 ESERCIZIO DEI POTERI SOSTITUTIVI IN CASO DI INADEMPIENZE

In caso di omessa pubblicazione dei moduli e della relativa documentazione da parte degli Enti locali, le Regioni adottano le misure sostitutive, anche su segnalazione del cittadino. Se le Regioni risultano inadempienti è previsto l'intervento dello Stato con le modalità previste dall'art. 8 della L.131/2003.

Decreto legislativo 30
giugno 2016, n. 126

Art. 2, cc. 2 e 3
OBBLIGO DI
PUBBLICAZIONE

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

**COMMA 4 - RICHIESTA DI INFORMAZIONI O DOCUMENTAZIONE
DIVIETI**

- Le amministrazioni non possono richiedere l'uso di moduli e formulari che non siano stati pubblicati.
- Le amministrazioni non possono richiedere documenti, informazioni ulteriori o diverse da quelle pubblicate sul sito nonché già in possesso della stessa amministrazione o di altre PPAA.
- Possono essere richieste integrazioni documentali SOLO laddove non vi è corrispondenza nei contenuti rispetto a quanto pubblicato.

SANZIONE

COMMA 5 - La mancata pubblicazione e la richiesta di ulteriore documentazione o informazione non corrispondente a quanto pubblicato **COSTITUISCE ILLECITO DISCIPLINARE**, punibile con la sospensione dal servizio con privazione della retribuzione da tre a sei mesi.

Decreto legislativo 30
giugno 2016, n. 126

Art. 2, cc. 4 e 5
**OBBLIGO DI
PUBBLICAZIONE**

**È VIETATO CHIEDERE AI
CITTADINI E ALLE IMPRESE
DOCUMENTI DIVERSI DA
QUELLI INDICATI
DALL'AMMINISTRAZIONE**

Inserito nella legge n. 241 del 1990 l'art. 19 bis
"Concentrazione dei regimi amministrativi"

La *concentrazione dei regimi amministrativi* rappresenta **la parte innovativa** della nuova disciplina.

Si afferma il principio europeo secondo cui
"L'AMMINISTRAZIONE CHIEDE UNA SOLA VOLTA"

Si semplifica la vita a cittadini e imprese:

- ❖ invece di rivolgersi a diverse amministrazioni, l'interessato presenta in una sola volta le domande, le segnalazioni e le comunicazioni allo sportello unico del Comune.
- ❖ Lo sportello unico invia le varie domande (segnalazioni o comunicazioni) alle amministrazioni coinvolte (ASL, Vigili del fuoco, ecc.) per i controlli di propria competenza.

❑ **Sportello Unico per l'edilizia (S.U.E.) - (Art. 5 DPR 380/2001)**

- acquisisce, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio (VVF, Soprintendenza, Regione ecc.) in caso di edilizia pubblica o residenziale.

❑ **Sportello Unico per l'Edilizia Produttiva (S.U.A.P.) - (DPR 160/2010)**

- unico soggetto pubblico di riferimento per tutti i procedimenti riguardanti l'esercizio delle attività produttive e le prestazioni di servizi, la realizzazione, trasformazione, riconversione e ampliamento ma anche cessazione o riattivazione delle stesse attività
- L' **Art. 7** introduce il Procedimento Unico e il ricorso obbligatorio alla conferenza dei servizi in caso di necessità di acquisire intese, nulla osta, concerti o assensi di diverse amministrazioni pubbliche.

Decreto legislativo 30
giugno 2016, n. 126

Art. 3
Modifiche alla legge 7
agosto 1990, n. 241

**Concentrazione dei
regimi amministrativi**

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

La SCIA UNICA
Art. 19 bis comma 2

Se per lo svolgimento di un'attività sono necessarie altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, l'interessato presenta **un'unica SCIA** allo sportello unico.

Il Consiglio di Stato descrive tale fattispecie come ipotesi di cd. SCIA semplice.

Anche in questo caso l'attività può essere iniziata dalla data di presentazione della segnalazione con **efficacia immediata**, come nel regime ordinario ex art. 19, L. 241/1990.

Si tratta sempre di attività liberalizzate per le quali l'amministrazione deve solo verificare la sussistenza di requisiti o presupposti fissati dalle norme.

Nella fattispecie di SCIA UNICA sono esclusi i casi in cui alla SCIA siano connesse anche autorizzazioni comunque denominate, espresse o perfezionate con il silenzio assenso.

Decreto legislativo 30
giugno 2016, n. 126

Art. 3
Modifiche alla legge 7
agosto 1990, n. 241

**Concentrazione dei
regimi amministrativi**

La SCIA UNICA
Art. 19 bis comma 2

L'amministrazione ricevente trasmette **immediatamente** la documentazione alle amministrazioni interessate per effettuare gli opportuni controlli e verifiche di propria competenza.

Almeno **5gg** prima della scadenza dei termini [**60 (55) gg per SCIA produttiva; 30 (25) gg per SCIA in edilizia**], le amministrazioni interessate presentano allo Sportello Unico eventuali proposte motivate di:

- divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi
- conformare l'attività intrapresa e i suoi effetti alla normativa vigente, prescrivendo le misure necessarie e indicando il termine per conformarsi.

➤ **proposta di atto motivato di sospensione dell'attività** nel caso di

- attestazioni non veritiere
- o di pericolo per la tutela dell'interesse pubblico in materia di ambiente, paesaggio, beni culturali, salute, sicurezza pubblica o difesa nazionale.

Il termine per provvedere alla regolarizzazione dell'attività non può essere inferiore a trenta giorni.

L'attività si intende VIETATA qualora sia decorso il termine senza che le misure siano state adottate.

Decreto legislativo 30
giugno 2016, n. 126

Art. 3
Modifiche alla legge 7
agosto 1990, n. 241

**Concentrazione dei regimi
amministrativi**

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

SCIA CONDIZIONATA
Art. 19 bis comma 3

Si tratta dei casi in cui l'efficacia della SCIA è condizionata dall'acquisizione di altre autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati (pareri di altri uffici e amministrazioni o esecuzione di verifiche preventive).

Modello procedimentale più articolato:

- Il meccanismo della SCIA opera all'inizio (fase di presentazione della SCIA) e alla fine del procedimento (una volta ottenuti gli atti di assenso).
- **La SCIA rappresenta il «procedimento principale» su cui si innesta una fase prodromica di tipo autorizzatorio classico.**
- Le richieste delle altre autorizzazione o atti di assenso comunque denominati non gravano sul privato ma sull'amministrazione precedente (che si attiva attraverso la conferenza di servizi).

Decreto legislativo 30
giugno 2016, n. 126

Art. 3
Modifiche alla legge 7
agosto 1990, n. 241

**Concentrazione dei regimi
amministrativi**

SCIA CONDIZIONATA
Art. 19 bis comma 3

Articolazione del procedimento:

- 1) L'interessato presenta L'ISTANZA allo sportello unico che ne rilascia la ricevuta ai sensi dell'art. 18bis.
- 2) Entro 5gg lavorativi dalla presentazione dell'istanza, viene convocata la Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, co.2 della L.241/90

L'efficacia della SCIA resta sospesa in attesa del rilascio degli atti di assenso presupposti alla SCIA,

- 3) scaduti i termini previsti per le determinazioni motivate da parte delle amministrazioni competenti, entro 5 gg, il SUAP **COMUNICA all'interessato** il rilascio degli atti di assenso e l'attività può essere avviata **[a seguito di emanazione da parte del SUAP della determinazione di conclusione positiva della conferenza]**

Decreto legislativo 30
giugno 2016, n. 126

**Concentrazione dei regimi
amministrativi**

Art. 3
Modifiche alla legge 7
agosto 1990, n. 241

SCIA condizionata e Conferenza di servizi!

- Art. 19-bis, comma 3: "quando l'attività oggetto di SCIA è condizionata all'acquisizione di atti di assenso comunque denominati o pareri di altri uffici e amministrazioni, ovvero all'esecuzione di verifiche preventive, l'interessato presenta allo sportello di cui al comma 1 la relativa istanza, a seguito della quale è rilasciata ricevuta ai sensi dell'articolo 18-bis. In tali casi, il termine per la convocazione della conferenza di cui all'articolo 14 decorre dalla data di presentazione dell'istanza e l'inizio dell'attività resta subordinato al rilascio degli atti medesimi, di cui lo sportello dà comunicazione all'interessato".
- Art. 14, comma 2. «La conferenza di servizi decisoria è sempre indetta dall'amministrazione precedente quando la conclusione positiva del procedimento è subordinata all'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi da diverse amministrazioni, inclusi i gestori di beni o servizi pubblici».

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222

INDIVIDUAZIONE DI PROCEDIMENTI OGGETTO DI AUTORIZZAZIONE, SEGNALEZIONE 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"

LA SCIA 2

Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (SCIA 2)

❑ Il decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 è il SECONDO decreto attuativo della delega di cui all'art. 5 della legge 124/2015 (Riforma Madia). Prosegue l'attuazione della delega già parzialmente attuata con il D.Lgs. 126/2016 (*cd SCIA 1*) che ha definito la disciplina generale applicabile alla SCIA e le modalità di presentazione delle segnalazioni o istanza alla P.A

❑ La parte più importante del decreto è contenuta nella Mappatura degli adempimenti amministrativi delle diverse attività nei campi dell'Edilizia, del Commercio e dell'Ambiente, per garantire omogeneità su tutto il territorio nazionale.

❑ Con gli interventi di semplificazione previsti dalla riforma della pubblica amministrazione, si interviene in maniera rilevante nella materia EDILIZIA completando il lavoro di semplificazione avviato già dal 2010 (DL 40/2010; DL 78/2010; DL 70/2011; DL 69/2013; DL 133/2014).

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (SCIA 2) - EDILIZIA

- ❑ Riordino della normativa di cui al DPR 380/2001 con particolare riferimento ai titoli e agli atti legittimanti la realizzazione degli interventi edilizi.

ELIMINATA LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA) e la CIL SEMPLICE - AMPLIAMENTO ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

- ❑ Il decreto prevede l'ADOZIONE di un GLOSSARIO UNICO che elenchi le principali opere edilizie e individui per ciascuna di esse la categoria d'intervento alla quale appartiene e il conseguente regime giuridico.

- ❑ Il decreto detta specifiche *Disposizioni generali in materia di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale*

Il decreto legislativo si compone di **6 articoli** e di una **TABELLA** allegata che reca una precisa individuazione delle attività private soggette ai diversi regimi amministrativi: [SCIA (art. 19), Scia unica (art.19 -bis co.2), Scia condizionata (art. 19-bis co.3), Silenzio assenso, Mera comunicazione (comunicazione preventiva), Titolo espresso /Autorizzazione]

Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (SCIA 2)

TABELLA A

La Tabella si articola in **tre sezioni**:

- **Attività commerciali e assimilabili** - gli adempimenti necessari per avviare, trasferire, ampliare o cessare un'attività (somministrazione, strutture ricettive, spettacolo e intrattenimento, sale giochi, autorimesse, distributori, carburanti, autoriparazione, acconciatori ed estetisti, panifici, tintolavanderie, tipografie, altre attività).

La Tabella A
allegata al
Decreto SCIA2

- ❑ **EDILIZIA - ELENCO DEGLI INTERVENTI EDILIZI E LA PRATICA DA PRESENTARE SE SI TRATTA DI ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA, PERMESSO DI COSTRUIRE, CILA, SCIA, ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'INTERVENTO EDILIZIO.**

- **Ambiente** - elenco delle attività più rilevanti nel settore ambientale e il relativo regime amministrativo applicabile (AIA, VIA ed AUA). Include le autorizzazioni integrate ambientali, valutazioni di impatto ambientale, autorizzazioni uniche ambientali, attività relative alle emissioni in atmosfera, gestione di rifiuti, all'inquinamento acustico, agli scarichi idrici, alle dighe, bonifiche e altri procedimenti in materia di tutela dei corpi idrici

N.B. Secondo il Consiglio di Stato, le attività non mappate e afferenti ai settori contenuti nella tabella, sono libere

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (SCIA 2)

TABELLA A

La Tabella è strutturata in quattro colonne:

- 1) tipologia dell'attività articolata attraverso specificazioni progressive (per le attività commerciali, in relazione alle varie vicende aziendali: apertura, sub ingresso, trasferimento, cessazione, etc.);
- 2) il regime amministrativo applicabile;
- 3) la concentrazione dei regimi amministrativi; che indica la modalità di presentazione delle istanze, segnalazioni, comunicazioni;
- 4) i riferimenti normativi (è sempre riportata la normativa primaria di riferimento, solo in alcuni casi vi è un richiamo a normativa secondaria).

La Tabella A
allegata al
Decreto SCIA2

Questa scelta consente di:

- comprendere le modalità di svolgimento di ciascuna procedura;
- individuare gli adempimenti a carico dell'interessato e della PA in relazione al singolo regime giuridico individuato;
- "codificare" gli adempimenti per ciascun procedimento;
- evitare duplicazioni procedurali e l'introduzione di oneri non previsti.

ULTERIORI ADEMPIMENTI DA PARTE DELLE AMMINISTRAZIONI Art. 2, co. 6

6. Le amministrazioni, nell'ambito delle rispettive competenze, possono ricondurre le attività non espressamente elencate nella tabella A, anche in ragione delle loro specificità territoriali, a quelle corrispondenti, pubblicandole sul proprio sito istituzionale.

Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (SCIA 2)

TABELLA A di cui all'art.2 - Sezione II EDILIZIA

Nella sezione II "Edilizia", la mappatura è stata organizzata:

- **SOTTOSEZIONE 1**, che riguarda la **RICOGNIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI RELATIVI REGIMI AMMINISTRATIVI APPLICABILI** a sua volta suddivisa nelle altre sottosezioni, che sviluppano il principio della concentrazione di regimi amministrativi indicando cosa accade quando per la realizzazione dell'intervento sia necessario acquisire altri titoli di legittimazione

casi in cui è necessario acquisire altri titoli di legittimazione o atti di assenso comunque denominati

- 1.1- Permesso di costruire nel caso in cui sia necessario acquisire altri titoli di legittimazione (conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e ss. della legge 241 del 1990)
- 1.2 - CILA e SCIA nel caso in cui sia necessario acquisire altri titoli di legittimazione (concentrazione di regimi giuridici ai sensi dell'art. 19-bis, commi 2 e 3 della legge 241 del 1990)
- 1.3 - Attività edilizia libera: casi in cui è necessario acquisire preventivamente altri titoli di legittimazione ai sensi dell'art, 5, comma 3, D.P.R. n. 380/2001.

- **SOTTOSEZIONE 2** che riguarda gli **ALTRI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'INTERVENTO EDILIZIO**

- **SOTTOSEZIONE 3** che riguarda gli **IMPIANTI ALIMENTATI DA FONTI RINNOVABILI**

IN TOTALE SONO STATE MAPPATE 105 ATTIVITA'

- la tabella può essere periodicamente aggiornata con successivi decreti recanti disposizioni integrative e correttive

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA



Università degli Studi della Campania Luigi Vanvitelli

Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (SCIA 2)

TABELLA A di cui all'art.2 - Sezione II EDILIZIA

SOTTOSEZIONE 1. che riguarda la **RICOGNIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI RELATIVI REGIMI AMMINISTRATIVI APPLICABILI**

1. RICOGNIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI RELATIVI REGIMI AMMINISTRATIVI

ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DEI REGIMI AMMINISTRATIVI	RIFERIMENTI NORMATIVI
5. Restauro e risanamento conservativo (leggero) 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 destinazione 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.	CILA ¹¹	Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi sottosezione 1.2.	D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. c), art. 6-bis; 1.2. CILA e SCIA nel caso in cui sia necessario acquisire altri titoli di legittimazione (concentrazione di regimi giuridici ai sensi dell'art. 19-bis, commi 2 e 3 della legge 241 del 1990)
20. Riabilitazione 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 insedi e della rete stradale.	Autorizzazione ¹² / silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001	Nel caso in cui l'autorizzazione a richiesta ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedi sottosezione 1.1. L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi.	D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. f) e 20 1.1. Permesso di costruire nel caso in cui sia necessario acquisire altri titoli di legittimazione (conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e ss. della legge 241 del 1990)
29. Area ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree perimetrali degli edifici.	Attività libera	Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3).	D.P.R. n. 380/2001, art. 6, c. 1, lett. e-quinquies) 1.3. Attività edilizia libera: casi in cui è necessario acquisire preventivamente altri titoli di legittimazione ai sensi dell'art. 5, comma 3, D.P.R. n. 380/2001)

CONCENTRAZIONE DEI REGIMI AMMINISTRATIVI
casi in cui è necessario acquisire altri titoli di legittimazione o atti di assenso comunque denominati

La tabella è articolata in 4 colonne:

- tipo di attività;
- Regime amministrativo corrispondente (CILA, SCIA, SCIA alternativa al PdC, attività edilizia libera, Autorizzazione);
- Concentrazione dei regimi amministrativi, specificando la modalità di presentazione delle istanze, comunicazioni, segnalazione, nonché i titoli legittimanti per svolgere la specifica attività;
- Riferimenti normativi

Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (SCIA 2)

TABELLA A - Sezione II EDILIZIA (Concentrazione dei regimi amministrativi)

1.2. CILA e SCIA nel caso in cui sia necessario acquisire altri titoli di legittimazione (concentrazione di regimi giuridici ai sensi dell'art. 19-bis, commi 2 e 3 della legge 241 del 1990)

ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DEI REGIMI AMMINISTRATIVI	RIFERIMENTI NORMATIVI
67. Interventi su immobili in area sottoposta a tutela (fasce di rispetto dei corpi idrici)	CILA/SCIA più autorizzazione	L'istanza di autorizzazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla presentazione della CILA/SCIA. Pertanto la CILA/SCIA non hanno effetto fino al rilascio dell'autorizzazione. La conferenza dei servizi è convocata entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.	D.Lgs. n. 152/2006, art. 115, c. 2 R.D. 523/1904
68. Costruzioni in area di rispetto del demanio marittimo	CILA/SCIA più autorizzazione	(E' prioritaria la richiesta di rilascio della concessione demaniale rispetto a quella del titolo abilitativo, dovendo, a stretto rigore, l'autorità amministrativa rilasciare il titolo edificatorio solo al soggetto che sia già concessionario del bene. In ogni caso, la compresenza dei due provvedimenti è indispensabile al fine del concreto inizio dei lavori.) All'art. 49 cod. nav. dal titolo "devoluzione di opere non amovibili" è previsto che alla scadenza della concessione, salvo che non sia diversamente stabilito nell'atto, le opere "non amovibili" restano acquisite allo Stato (= Regione, Comune...) senza alcun compenso o rimborso. Ne deriva una particolare e specialistica caratteristica tecnica riguardante tutte le opere costruite sulle zone costiere che, secondo il Codice, dovrebbero quindi realizzarsi in modo tale da potersi definire di facile rimozione (senza essere incardinate al suolo, fatte con materiali privi di c.a. ecc...). L'autorizzazione paesaggistica, definita	D.P.R. n. 380/2001, art. 6 Codice della navigazione di cui al R.D. n. 327/1942, art. 49 D. Lgs. 42/2004, art. 142

In particolare, nel caso in cui per la CILA e la SCIA sia necessario acquisire altri atti di assenso, nell'apposita colonna è indicato "CILA e SCIA più autorizzazioni" o "SCIA unica", anziché SCIA condizionata come nelle altre tabelle. La scelta nasce dall'esigenza di contemplare in un unico prospetto "comunicazioni" con diversa denominazione (la CILA, appunto, ovvero la SCIA ad efficacia differita) che caratterizzano esclusivamente gli interventi in materia edilizia. Resta chiara la sostanziale efficacia "condizionata" del titolo, anche per le fattispecie in questione.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (SCIA 2)

TABELLA A - Sezione II EDILIZIA

2. ALTRI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'INTERVENTO EDILIZIO

2. ALTRI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'INTERVENTO EDILIZIO

ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI	RIFERIMENTI NORMATIVI
91. Agibilità Ai fini dell'agibilità, la segnalazione è presentata con riferimento ai seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;	SCIA		D.P.R. n. 380/2001, art. 24
c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.			
92. Relazione a strutture ultimate delle opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso ed a struttura metallica	Comunicazione asseverata		D.P.R. n. 380/2001, art. 65
93. Comunicazione di fine lavori	Comunicazione		D.P.R. n. 380/2001

Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (SCIA 2)

❑ Inoltre sono indicate Disposizioni generali in **materia di Edilizia**:

Al fine di garantire omogeneità di regime giuridico in tutto il territorio nazionale (art. 1, co. 2) si prevede, con decreto interministeriale, e previa intesa con la Conferenza unificata, l'adozione di un GLOSSARIO UNICO contenente:

- l'elenco delle principali opere edilizie
- l'individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono
- conseguente regime giuridico a cui sono sottoposte, ai sensi della tabella A.

**ART.1
OGGETTO**

Adozione del Glossario delle opere edilizie realizzabili in regime di attività libera

<http://www.italiasemplice.gov.it/notizie/glossario-edilizia-libera/>

È stata adottata il 22 febbraio 2018, in Conferenza unificata, **l'intesa sul Glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività EDILIZIA LIBERA**, per le quali non è necessario chiedere un permesso né presentare una comunicazione. Si tratta di un elenco, non esaustivo, ma che facilita il riconoscimento di quelle opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, ovviamente nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle normative di settore, come le norme antisismiche, antincendio, igienico-sanitarie, di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA



Università degli Studi della Campania Luigi Vanvitelli

Adozione del Glossario delle opere edilizie realizzabili in regime di attività libera

➤ Il Glossario, che ha validità nazionale, non richiede un recepimento da parte delle Regioni o dei Comuni, ma è operativo con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Il Glossario è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.81 del 07-04-2018 (Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro per la Semplificazione e la Pubblica Amministrazione - 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.)

➤ Il Glossario contiene una TABELLA che 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 di cui al d.lgs. n. 42/2004.

➤ Le categorie di intervento che rientrano nell'edilizia libera riguardano: la manutenzione ordinaria, le pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW, i depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc, l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'attività di ricerca nel sottosuolo, i movimenti di terra, le serre mobili stagionali, la pavimentazione di aree pertinenziali, i pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici, le aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza, i manufatti leggeri in strutture ricettive, le opere contingenti temporanee.

Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222

SCIA 2

ART.1 OGGETTO

GLOSSARIO - EDILIZIA LIBERA

(ai sensi dell' art. 1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222)

ELENCO NON ESAUSTIVO DELLE PRINCIPALI OPERE

REGIME GIURIDICO	CATEGORIA DI INTERVENTO	PRINCIPALI OPERE		N.
		OPERA	ELEMENTO	
Edilizia Libera (d.P.R. n. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. a); art.3, comma 1, lett. a)	Manutenzione ordinaria Interventi edili 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 (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II -Edilizia- attività 1)	Riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, etc.)	Pavimentazione esterna e interna	1
		Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate)	Intonaco interno e esterno	2
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Elemento decorativo delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene)	3
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Opera di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali) e impianto di scarico	4
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Rivestimento interno e esterno	5
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Serramento e infisso interno e esterno	6
		Installazione comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Inferriata/Altri sistemi anti intrusione	7
Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)	Elemento di rifinitura delle scale	8		
Edilizia Libera (d.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e-ter)	Pavimentazione di aree pertinenziali 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 intercapepedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II -Edilizia- attività 27)	Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	Intercapedine	38
		Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	Locale tombato	39
		Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	Pavimentazione esterna, comprese le opere correlate, quali guaine e sottofondi	40
		Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	Vasca di raccolta delle acque	41

GLOSSARIO

La tabella, nello specifico, riporta:

1. il regime giuridico dell'attività edilizia libera ex art. 6, comma 1, lettere da a) a e-quinquies, del D.P.R. n. 380/2001 e ex art. 17 del D.Lgs. n. 128/2006;
2. l'elenco delle categorie di intervento che il D.P.R. n. 380/2001 ascrive all'edilizia libera (art. 6 comma 1), specificato da quanto previsto dalla tabella A del d.lgs. n. 222/2016;
3. l'elenco, non esaustivo, delle principali opere che possono essere realizzate per ciascun elemento edilizio come richiesto dall'art. 1, comma 2 del D.Lgs. n. 222/2016;
4. l'elenco, non esaustivo, dei principali elementi oggetto di intervento, individuati per facilitare la lettura della tabella da cittadini, imprese e Pubblica Amministrazione.

➤ Nei prossimi mesi si procederà al completamento del Glossario unico, che comprenderà anche le opere edilizie realizzabili mediante CILA, SCIA, permesso di costruire e SCIA in alternativa al permesso di costruire.

Sentenza del Consiglio di Stato del 7 maggio 2018 n. 2715 che per la prima volta richiama il Glossario Unico approvato con il Dm del 2 marzo 2018.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA

L'art.3 del D.Lgs 222/2016 apporta svariate modifiche al Testo Unico in materia Edilizia (DPR 380/2001).

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

SCIA 2

DI SEGUITO I PRINCIPALI INTERVENTI:

- **ELIMINATO il Certificato di agibilità**, sostituito dalla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Nuovo art. 24 del TUE
- i titoli edilizi sono razionalizzati con **l'eliminazione della CIL e della DIA**
- **nuovi interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo**
- la **CILA diventa il titolo edilizio residuale** (nuovo art. 6-bis)
- la **SCIA diventa il titolo sostitutivo** del PdC
- **possibilità di asseverare la conformità igienico-sanitaria anche in caso di valutazioni tecnico-discrezionali**
- la mappatura delle attività oggetto di comunicazione, segnalazione, silenzio assenso o titolo espresso con indicazione del relativo regime amministrativo (elencate nella tabella A allegata al provvedimento).

ART. 3
Semplificazione dei
regimi amministrativi
in materia di Edilizia

Nella tabella A si parte dall'intervento da realizzare e non dal titolo abilitativo
➡ più facile la consultazione del testo

LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA

DI SEGUITO LE MODIFICHE APPORTATE AGLI ARTICOLI DEL TESTO UNICO EDILIZIA (DPR 380/2001):

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

SCIA 2

MODIFICA:

- **l'art. 5**, in materia di sportello unico per l'edilizia (SUE):
 - eliminando il riferimento al certificato di agibilità essendo sostituito dalla "Segnalazione certificata di agibilità"
 - eliminando il riferimento al parere dell'azienda sanitaria locale.
 - aggiunto il comma 3bis "Restano ferme le disposizioni in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro di cui all'articolo 67 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81"
- **l'art.6**, con l'introduzione, al co. 1, di nuovi casi di interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo riportati (aggiunte le lett. *e-bis*, *e-ter*, *e-quater*, *e-quinquies*).

ART. 3
Semplificazione dei
regimi
amministrativi in
materia di Edilizia

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

MODIFICA:

- **l'art. 20, co.1** (soppresse le parole «nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico discrezionali»)
- **l'art. 22**, "Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività" con la modifica agli interventi che possono essere sottoposti a SCIA
- **l'art. 23**, la rubrica verrà denominata "Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire"
- **gli artt. 26, 49 (co 2), 62 (co 1) e 82** in cui viene eliminato il riferimento al "rilascio del certificato di agibilità", a seguito dell'introduzione dell'Istituto della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI)
- **l'art. 67**, in materia di Collaudo Statico (modifica del co. 8 e introduzione del co. 8 bis)

SCIA 2

ART. 3
Semplificazione dei
regimi amministrativi
in materia di Edilizia

SOSTITUISCE:

- **l'art. 24** con un nuovo testo che prevede l'introduzione dell'istituto della "Segnalazione Certificata di Agibilità"

INSERISCE:

- **l'art. 6-bis**, Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)
- **il co 1-bis nell'art. 20** in cui si prevede l'emanazione di un decreto del Ministro della Salute, previa intesa in Conferenza unificata, per la definizione dei requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici

ABROGA

- **l'art. 25**, che disciplina oggi il procedimento di rilascio del certificato di agibilità

LA SEMPLIFICAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI IN EDILIZIA

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

Le modifiche alla
disciplina dei titoli
abilitati edilizi

Gli interventi normativi apportati, a partire dal 2010, hanno modificato la classificazione degli interventi edilizi e il relativo titolo autorizzatorio.

SCIA 2

ART. 3
Le modifiche apportate al
T.U.E
DPR 380/2001

Da un'attività prettamente autorizzatoria della P.A. basata su due indirizzi:

(Permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività)

si è passati ad un regime di maggior liberalizzazione degli interventi edilizi e conseguente responsabilizzazione dei professionisti incaricati, con l'introduzione di nuovi istituti giuridici

(CIL, CILA e la SCIA)

Con il D.Lgs. 222/ 2016 si procede ad una rivisitazione complessiva dei titoli e degli atti legittimanti gli interventi edilizi, anche attraverso l'ampliamento della categoria degli interventi edilizi soggetti ad attività completamente libera.

**Nuovo Regime dei Titoli Abilitativi
dopo il D.Lgs. 222/2016**

- 1. Attività libera**
- 2. Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**
- 3. SCIA**
- 4. SCIA in alternativa al permesso di costruire**
- 5. Permesso di costruire**

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA

In riferimento agli interventi edilizi tratteremo le parti del DPR 380/2001 modificati dall'art. 3 del d.lgs. 222/2016.

COMUNICAZIONE

Art. 6, co.1, DPR 380/2001 - Attività edilizia libera

È stata eliminata la Comunicazione di Inizio Lavori (CIL). Sono stati ampliati i casi di interventi riconducibili ad **EDILIZIA LIBERA**, cioè senza necessità di una comunicazione preventiva al Comune:

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, 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....

SCIA 2

ART. 3
Le modifiche
apportate al T.U.E
DPR 380/2001

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a)- [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];
(lettera modificata dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014 poi dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)
- a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
(lettera introdotta dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
(lettera modificata dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)
- 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;
- (ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'art. 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)

LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA

COMUNICAZIONE

Art. 6, DPR 380/2001 - Attività edilizia libera

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

SCIA 2

- (e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni. Per questa tipologia **permane l'obbligo di una previa COMUNICAZIONE dell'avvio dei lavori al Comune.**
- (e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- (e-quarter) 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;
- (e-quinqies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

ART. 3
Le modifiche apportate al
T.U.E
DPR 380/2001

(lettere da e-bis a e-quinqies
introdotte dall'art. 3 del d.lgs. n.
222 del 2016)

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

TABELLA A

Sezione II EDILIZIA
REGIME GENERALE

COMUNICAZIONE (CIL) → PROCEDIMENTO

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

SCIA 2

La Tabella A
I regimi indicati

L' art. 6 del DPR 380/2001 elenca gli interventi da eseguire senza alcun titolo abilitativo.

Al co. 1, lett.e bis («*le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale*») necessitano di una COMUNICAZIONE da presentare al SUE del Comune competente.

- La Comunicazione produce effetti senza che siano richieste altre comunicazioni o attestazioni per l'avvio, lo svolgimento o la conclusione dell'intervento edilizio.
- Se richieste altre comunicazioni o attestazioni, l'interessato può presentare al SUE un'unica Comunicazione al SUE allegando le certificazioni espressamente previste da disposizioni legislative o regolamentari (art. 2, co.2).

Nei casi in cui per un intervento ricadente tra i casi di «edilizia libera», siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente [vedi sottosezione 1.3 della Sezione II «1.3. Attività edilizia libera: casi in cui è necessario acquisire preventivamente altri titoli di legittimazione ai sensi dell'art, 5, comma 3, D.P.R. n. 380/2001)»].

LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA

COMUNICAZIONE

Art. 6, DPR 380/2001 - Attività edilizia libera

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

SCIA 2

POTERE DELLE REGIONI – co. 6, art. 6

“Le regioni a statuto ordinario:

- a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1, esclusi gli interventi di cui all'articolo 10, comma 1, soggetti a permesso di costruire e gli interventi di cui all'articolo 23, soggetti a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire”;
- b) disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli.

ART. 3
Le modifiche apportate
al T.U.E
DPR 380/2001

LE REGIONI POSSONO INTERVENIRE LIBERALIZZANDO ULTERIORI FATTISPECIE DI INTERVENTI regolati solo dagli art. 6-bis (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata) e art. 22 (Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività).

Art. 6, co. 5 [(5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80)].

MODIFICA DELL'ART. 6 co. 5 disposto dalla LEGGE 4 agosto 2017, n. 124 (in G.U. 14/08/2017, n.189) «legge annuale per il mercato e la concorrenza»

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

MODULISTICA UNIFICATA E STANDARDIZZATA - Attività edilizie
MODELLO CIL REGIONE CAMPANIA approvato con **decreto dirigenziale, n. 19 del 22/06/2017** della DG Governo del territorio, lavori pubblici e protezione civile.

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI

PER OPERE DIRETTE A SODDISFARE OBIETTIVE ESIGENZE CONTINGENTI E TEMPORANEE E AD ESSERE IMMEDIATAMENTE RIMOSSE AL CESSARE DELLA NECESSITÀ E, COMUNQUE, ENTRO UN TERMINE NON SUPERIORE A NOVANTA GIORNI

(art. 6, co. 1, lett. e-bis) del d.P.R. n. 380/2001 e n. 26 Tabella A, Sez. II del d.lgs. n. 222/2016)

- Dati del titolare
- Titolarità dell'intervento
- Opere su parti comuni o modifiche esterne
- Localizzazione dell'intervento
- Altre comunicazioni, segnalazioni e asseverazioni eventualmente necessarie alla realizzazione delle opere presentate contestualmente alla comunicazione di inizio lavori

- **Impresa esecutrice**
- **Rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro**

• **Quadro Riepilogativo della documentazione**
Il quadro riepilogativo sarà adattato dalle regioni in funzione delle informazioni indicate nella Comunicazione e potrà essere predisposto in "automatico" dal sistema informativo.

ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DI ALTRE COMUNICAZIONI, SEGNALAZIONI, ASSEVERAZIONI O NOTIFICHE (SCIA UNICA)

Documentazione necessaria per la presentazione di altre comunicazioni, segnalazioni (specificare) _____ 2)

Il modello approvato dalla Regione non apporta integrazioni nelle parti contrassegnate con (*) [Sezioni e informazioni che possono variare sulla base della diversa legislazione regionale]

LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)

Art. 6- bis, DPR 380/2001 - Interventi subordinati a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

(articolo inserito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222

SCIA 2

Sono realizzabili attraverso CILA gli interventi non riconducibili all'elenco di cui:

- art. 6 (Attività edilizia libera),
- art. 10 (Interventi subordinati a Permesso di costruire),
- art. 22 (Interventi subordinati a Segnalazione Certificata Inizio Attività)

**ART. 3
Le modifiche apportate
al T.U.E
DPR 380/2001**

NOVITA'

➤ **Ampliate le fattispecie di interventi rientranti nella CILA**

LA CILA DIVENTA TITOLO ABILITATIVO "RESIDUALE".

Rispetto alla previgente normativa, ora sono espressamente elencati gli interventi soggetti a SCIA (art. 22) e tutto ciò che non rientra nell'attività edilizia libera, in SCIA e in Permesso di costruire, è ora eseguibile tramite CILA.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

**LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA
COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)**

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

PROCEDIMENTO



**NON SONO STATE APPORTATE MODIFICHE ALLA
PROCEDURA PER LA CILA.**

SCIA 2

- **I suddetti interventi possono essere realizzati con COMUNICAZIONE anche per via telematica, presentata all'amministrazione comunale (SUE)** «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 di cui al D.Lgs. n. 42/2004»,
- **trasmettendo L'ELABORATO PROGETTUALE E LA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATE DA UN TECNICO ABILITATO,** «il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio: la comunicazione contiene altresì i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori».
- **La comunicazione contiene i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.**

**ART. 3
Le modifiche apportate
al T.U.E
DPR 380/2001**

**PROCEDIMENTOLE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA
COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)**

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

SEGUE ... **PROCEDIMENTO**

Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata dall'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

- **POTERE DELLE REGIONI** art. 6 bis, co. 4
- «Le regioni a statuto ordinario:
 - a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

La CILA non può riguardare interventi ordinariamente soggetti a Permesso di costruire ex art. 10, comma 1; l'eventuale estensione regionale del regime amministrativo della CILA può riguardare solo le fattispecie regolate dall'art. 22 "Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività"

La mancata CILA comporta la sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000, ridotta a due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

CONTROLLI

le Regioni disciplinano le modalità di controllo delle CILA anche a campione prevedendo dei sopralluoghi in loco.

La norma è **VOLTA AD ALLINEARSI** a quanto già anticipato da alcune Regioni che hanno previsto i controlli a campione delle CILA.

SCIA 2

**ART. 3
Le modifiche apportate
al T.U.E
DPR 380/2001**

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

MODULISTICA UNIFICATA E STANDARDIZZATA - Attività edilizie

MODELLO CILA REGIONE CAMPANIA approvato con **decreto dirigenziale, n. 19 del 22/06/2017** della DG Governo del territorio, lavori pubblici e protezione civile.

Il modulo della CILA è più semplificato e raccoglie in un unico documento le dichiarazioni del titolare, l'asseverazione del tecnico e il quadro riepilogativo della documentazione da allegare. Se, per la realizzazione dell'intervento, contestualmente alla CILA, risulta necessario presentare altre comunicazioni, segnalazioni o autorizzazioni, i tecnici potranno compilare gli appositi campi, utilizzando le informazioni contenute nella relazione tecnica di asseverazione e nel quadro riepilogativo denominato «**ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DI ALTRE COMUNICAZIONI, SEGNALAZIONI, ASSEVERAZIONI O NOTIFICHE (SCIA UNICA)**» o «**RICHIESTA DI ACQUISIZIONE DI ATTI DI ASSENSO**».

- Titolarità dell'intervento
- **Opere su parti comuni o modifiche esterne***
- **Presentazione della comunicazione di inizio dei lavori asseverata***
- **Qualificazione dell'intervento***
- **Localizzazione dell'intervento**
- **Calcolo del contributo di costruzione***

- Tecnici incaricati
- Impresa esecutrice
- **Rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro**
- **Asseverazione del progettista (Altre comunicazioni, segnalazioni, asseverazioni etc* . Atti di assenso da acquisire)**
- **Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere***

Il modello approvato dalla Regione non apporta integrazioni nelle parti contrassegnate con (*) [Sezioni e informazioni che possono variare sulla base della diversa legislazione regionale]

- **Quadro Riepilogativo della documentazione**
Il quadro riepilogativo sarà adattato dalle regioni in funzione delle informazioni indicate nella CILA e nella dichiarazione del progettista e potrà essere predisposto in "automatico" dal sistema informativo.

LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE

Unico titolo, in edilizia, soggetto a rilascio di provvedimento da parte della P.A.

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

ART. 10 DPR 380/2001

Interventi soggetti 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 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 modificazioni. (cd. **ristrutturazione pesante**)

SCIA 2

ART. 3
Le modifiche
apportate al T.U.E
DPR 380/2001

MODIFICHE

Art. 20 comma 1: ... «la domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie ~~nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali alle norme relative all'efficienza energetica.~~

ELIMINATO il limite legato alle valutazioni tecnico-discrezionali in materia igienico sanitaria → **INTRODOTTA** la possibilità di asseverare la conformità igienico-sanitaria anche in caso di valutazioni tecnico-discrezionali

INSERITO il comma «1-bis. Con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici.»

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

**PROCEDIMENTO LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA
PERMESSO DI COSTRUIRE**

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 127

Raccordo tra la legge 241/90 (artt. 14 e seg. sulla Conferenza di servizi) e D.P.R. 380/2001
(Testo Unico dell'Edilizia)

Nuova disciplina della Conferenza di servizi.

La materia Edilizia rientra tra le discipline speciali di cui al Titolo II «Disposizioni di coordinamento con le discipline settoriali della conferenza di servizi», art. 2, rubricato «Modifiche al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, del D.Lgs 127 del 2016».

Art. 8, D.Lgs. 127/2016 - Clausola generale di coordinamento. I rinvii agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, ovunque ricorrano nella normativa vigente, si intendono riferiti alla nuova disciplina della CdS introdotta dal D.Lgs. 127/2016.

Disposizioni di coordinamento con le discipline settoriali della conferenza di servizi
Art. 2. Modifiche al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

L'art. 2 del D.Lgs.127/2016 apporta modifiche al DPR 380/2001:

MODIFICATO il co. 3 dell'art. 5. DPR 380/2001. Lo sportello unico per l'edilizia acquisisce ~~«direttamente o tramite conferenza di servizi»~~ ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, **gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.** NEL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE LA CONFERENZA DI SERVIZI È SEMPRE INDETTA QUANDO È NECESSARIO ACQUISIRE ATTI DI ASSENSO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

**PROCEDIMENTO LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA
PERMESSO DI COSTRUIRE**

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 127

MODIFICATO il co. 3, lett.g) dell'art. 5 (DPR 380/2001)

Nuova disciplina della Conferenza di servizi.

g) IL SUE acquisisce gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati, ~~fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice».~~ **IN TAL SENSO SI ALLINEA LA DISCIPLINA URBANISTICA ALLA NUOVA DISCIPLINA GENERALE IN BASE ALLA QUALE NELLA CONFERENZA DI SERVIZI NESSUN INTERESSE, COMPRESO QUELLO POSTO ALLA TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO, PUÒ, DI PER SÈ, BLOCCARE LA CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO**

Disposizioni di coordinamento con le discipline settoriali della conferenza di servizi
Art. 2. Modifiche al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

MODIFICATO il co. 3 dell'art. 20 (DPR 380/2001)

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Qualora sia necessario acquisire ulteriori atti di assenso, comunque denominati, resi da amministrazioni diverse, si procede ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.(PERIODO AGGIUNTO)

ABROGATO il co. 5-bis dell'art. 20, del DPR 380/2001

~~«Se entro il termine di cui al comma 3 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi».~~

ABROGATO il co. 9 dell'art. 20, del DPR 380/2001

~~«In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti».~~

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

PROCEDIMENTO: PERMESSO DI COSTRUIRE

PROCEDIMENTO

PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA COMPLETA DI TITOLO LEGITTIMANTE, DEI DOCUMENTI, ELABORATI PROGETTUALI E ASSEVERAZIONI

- Entro 10gg, **AVVIO** del procedimento e **COMUNICAZIONE** del Responsabile del procedimento;
- Entro 60gg, il responsabile del procedimento, cura l'istruttoria e formula una proposta di provvedimento, corredandola da una relazione dettagliata sull'intervento richiesto.
 - **Se necessario acquisire ulteriori atti di assenso, comunque denominati, resi da amministrazioni diverse, si procede ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 24 (Indizione e Convocazione della Conferenza di servizi.**
 - **Nello stesso termine, può anche richiedere che vengano apportate modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, illustrandone le ragioni (adeguamento da parte del privato entro 15gg.)**
- Entro 30gg dalla presentazione della domanda, il termine assegnato al responsabile del procedimento può essere interrotto, per una sola volta ed unicamente per acquisire (con richiesta motivata) dei documenti necessari a integrare o completare la documentazione presentata, che l'amministrazione non abbia già a disposizione né possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine inizia nuovamente a decorrere da quando la documentazione integrativa viene consegnata.

PROCEDIMENTO: PERMESSO DI COSTRUIRE

Segue PROCEDIMENTO

I termini di 60 e 30 gg. sono raddoppiati solo in caso di procedimenti particolarmente complessi.

- Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio entro 30 gg. dalla proposta del responsabile del procedimento ed è notificato all'interessato dallo sportello unico. Tale termine è esteso a 40gg. se il dirigente o il responsabile del procedimento ha comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda.
- Se indetta la CdS, la determinazione di motivata conclusione del procedimento, è ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.

SILENZIO-ASSENSO

Qualora il periodo di istruttoria decorra senza che il responsabile del procedimento abbia formulato DINIEGO al rilascio, il Permesso di Costruire si intende accolto (si intende formato il SILENZIO ASSENSO), a meno che non sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (come modificato dall'art. 2, comma 1, d.lgs. n. 127 del 2016).

Nel caso in cui il privato decida di richiedere il PdC per gli interventi subordinati a SCIA, i termini per il rilascio del PdC sono di 75 gg.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA



Università degli Studi della Campania Luigi Vanvitelli

MODULISTICA UNIFICATA E STANDARDIZZATA - Attività edilizie
MODELLO PERMESSO DI COSTRUIRE REGIONE CAMPANIA approvato con decreto **Dirigenziale n. 119 del 16/10/2017** della DG Governo del territorio, lavori pubblici e protezione civile.

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
 (art. 20, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – art. 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 190)
 (L.R. 28.12.2009, n. 19)

- QUADRI/SEZIONI MODIFICABILI**
- Qualificazione dell'intervento*
 - Regolarità urbanistica e precedenti edilizi (*)
 - Calcolo del contributo di costruzione (*)
 - Relazione tecnica di Asseverazione
 - ✓ Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere (*),
 - ✓ Dati geometrici dell'immobile oggetto di intervento (*),
 - ✓ Strumentazione urbanistica comunale vigente e in salvaguardia (*)
 - ✓ Consumi energetici (*)
 - ✓ Produzione di materiali di risulta (*)
 - ✓ Interventi strutturali e/o in zona sismica (*)

Il modello approvato dalla Regione nella sezione della Relazione tecnica di asseverazione ha lasciato i contenuti del vecchio modello per la parte riguardante «I DATI DEL PROGETTISTA» (questa parte è stata semplificata nel nuovo modello approvato con l'Accordo del 6 luglio).

Quadro Riepilogativo della documentazione
 Il quadro riepilogativo potrà essere adattato dalle Regioni in funzione delle informazioni indicate nella richiesta di permesso di costruire e nella relazione di asseverazione e potrà essere predisposto in "automatico" dal sistema informativo.

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
 (art. 20, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – art. 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 190)
 (L.R. 28.12.2009, n. 19)

a) Qualificazione pratica dell'intervento

- attività che rientrano nell'ambito del procedimento ordinario ai sensi dell'articolo 7 del d.P.R. n. 160/2001
- a.7 permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'articolo 28-bis, d.P.R. n. 380/2001
- a.8 interventi di recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi della **l.r. n. 15/2000 e l.r. 19/09**
- a.9 realizzazione di parcheggi in aree libere, ai sensi della **l.r. n. 19/2001**
- a.10 mutamento di destinazione d'uso, ai sensi della **l.r. n. 19/2001**
- a.11 piano casa, ai sensi della **l.r. n. 19/2009**
 - 6.11.1** interventi di ampliamento (articolo 4)
 - 6.11.2** interventi di demolizione e ricostruzione (articolo 5)
 - 6.11.3** interventi edilizi in zona agricola (art. 6-bis)
 - 6.11.4** riqualificazione di aree urbane degradate (articolo 7)

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE
 (art. 20, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

DICHIARA

1) **Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere**

1.5 interventi di recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi della **l.r. n. 15/2000, L.R. 19/09**

1.7 Realizzazione di parcheggi in aree libere, anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici, ovvero nel sottosuolo di fabbricati o al pianterreno di essi, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art. 6 comma 2 della l.r. n. 19/2001 e suo regolamento di attuazione

1.8 Mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 2, l.r. n. 19/2001

1.8.3 con opere che determinino un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee, ai sensi dell'art. 2, comma 6, della l.r. n. 19/2001 e suo regolamento di attuazione

12) Interventi in zona sismica

e che l'intervento

- 12.3 non prevede opere da denunciare o autorizzare ai sensi degli articoli 93 e 94 del d.P.R. n. 380/2001 o della corrispondente normativa regionale (l.r. n. 9/1983, regolamento n. 4/2010 e SS.MM.II.)
- 12.4 costituisce una **variazione non sostanziale riguardante parti strutturali** (art. 12 del regolamento 4/2010) relativa ad un progetto esecutivo delle strutture precedentemente presentato con prot. in data / / () (si allega la documentazione prevista dal c. 2 dell'art. 12 del regolamento n. 4/2010 e SS.MM.II.)
- 12.5 prevede opere in zona sismica da denunciare ai sensi dell'articolo 93 del d.P.R. n. 380/2001, della l.r. n. 9/1983, del regolamento n. 4/2010 e SS.MM.II. e della conseguente delibera della Giunta Regionale e pertanto
 - 12.5.1 si allega la documentazione relativa alla denuncia dei lavori in zona sismica
 - 12.5.2 e documentazione relativa alla denuncia dei lavori in zona sismica sarà allegata alla comunicazione di inizio lavori
- 12.6 prevede opere strutturali soggette ad autorizzazione sismica ai sensi dell'articolo 94 del d.P.R. n. 380/2001, della l.r. n. 9/1983 e del regolamento n. 4/2010 e pertanto
 - 12.6.1 si allega la documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione sismica

RIFERIMENTI:

- LR n. 9/1983, «Norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di difesa del territorio dal rischio sismico».
- Regolamento n. 4/2010, Regolamento per l'espletamento delle attività di autorizzazione e di deposito dei progetti, ai fini della prevenzione del rischio sismico in Campania.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DI ATTIVITÀ (SCIA)

DPR 380/2001 - Art. 22 (L) - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

SCIA 2

INTERVENTI

L'art. 3 del D.Lgs. n. 222/2016 ha integrato e modificato l'art. 22 del DPR 380/2001, (SOSTITUITO IL CO.1) **procedendo alla specifica individuazione degli interventi soggetti a SCIA.**

In conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente **possono essere realizzabili mediante SCIA gli interventi di:**

- **manutenzione straordinaria** [di cui all'art. 3, co. 1, lett. b), del T.U.E.], quando riguardano le parti strutturali dell'edificio;
- **restauro e risanamento conservativo** [di cui all'art. 3, co. 1, lett. c), del T.U.E.], quando riguardano le parti strutturali dell'edificio;
- **ristrutturazione edilizia** [di cui all'art. 3, co. 1, lett. d), del T.U.E.] diversi da quelli indicati nel Permesso di costruire [all'art. 10, co. 1, lett. c).

ART. 3
Le modifiche apportate
al T.U.E
DPR 380/2001

LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DI ATTIVITÀ (SCIA)

DPR 380/2001 - Art. 22 (L) - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

SEGUE ... INTERVENTI

Sono inoltre realizzabili mediante SCIA gli interventi di:

- **Art. 22 co.2 - Varianti a Permessi di costruire** che non «che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire ...» .

Le varianti a Permessi di costruire realizzate con SCIA integrano il procedimento relativo al PdC dell'intervento principale e devono essere presentate prima della Dichiarazione di ultimazione dei lavori.

- **varianti a Permessi di costruire «2-bis.** 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».

Le Regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle suddette disposizioni.

Il criterio della "residualità" che prima era attribuito alla SCIA, viene ora previsto per la CILA

SCIA 2

ART. 3
Le modifiche apportate
al T.U.E
DPR 380/2001

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)
POTERI DI INIBIZIONE E AUTOTUTELA DELLA P. A.
(Art. 19 Legge 241/1990)

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

SCIA 2

PROCEDIMENTO

> INIZIO LAVORI → Immediatamente dopo la presentazione della SCIA

Le amministrazioni interessate, almeno 5 giorni prima della scadenza dei termini (30 gg in edilizia), possono presentare *eventuali* proposte motivate per l'adozione dei provvedimenti (**poteri inibitori e conformativi**) di:

- divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi
- conformare l'attività intrapresa e i suoi effetti alla normativa vigente, prescrivendo le misure necessarie e indicando il termine per conformarsi. L'interessato può conformare l'attività intrapresa entro un termine non inferiore a 30 giorni.

✓ **sospensione dell'attività** nel caso di:

- attestazioni non veritiere
- di pericolo per la tutela dell'interesse pubblico in materia di ambiente, paesaggio, beni culturali, salute, sicurezza pubblica o difesa nazionale.

In difetto di
conformazione entro il
termine assegnato,
l'attività si intende
VIETATA.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)
POTERI DI INIBIZIONE E AUTOTUTELA DELLA P. A.
(Art. 19 Legge 241/1990)

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

SCIA 2

Decorsi i 30 giorni dalla presentazione della SCIA:

la P.A. conserva i poteri INIBITORI E CONFORMATIVI solo se non siano trascorsi 18 mesi dal decorso dei predetti 30 gg., e sussistono le condizioni previste dall'art. 21-nonies

- sussista l'interesse pubblico
- siano stati opportunamente bilanciati gli interessi giustapposti
- Nei casi del regime della SCIA (semplice, unica), «**il termine di diciotto mesi di cui all'articolo 21-nonies, comma 1 (ANNULLAMENTO D'UFFICIO), della legge n. 241 del 1990, decorre dalla data di scadenza del termine dei 30 gg., previsto dalla legge (esercizio del potere ordinario di verifica da parte dell'amministrazione competente).**

- Decorsi 18 mesi dai predetti 30 gg. nessun potere di conformazione e di inibizione, salvi il caso di mendacio e il caso dell'intervento inibitorio a seguito dell'istanza di terzi « art. 21-nonies, co.2-bis. I provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di diciotto mesi di cui al comma 1...»

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA

Art. 23, DPR 380/2001- Interventi subordinati a Segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al Permesso di costruire

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

SCIA 2

INTERVENTI

E' stato INTRODOTTO il co. 01. In alternativa al Permesso di costruire, possono essere realizzati mediante SCIA, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente gli interventi di:

a) **ristrutturazione edilizia** di cui all'art. 10, co. 1, lett. 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») [cd. Ristrutturazione «pesante»];

b) **nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica**, purché disciplinati da piani attuativi comunque denominati, compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo [devono comprendere precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti] (....);

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

Gli interventi (lett. a, b, c) «sono soggetti a contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16.

Le Regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a SCIA, diversi da quelli indicati nelle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione, definendo criteri e parametri per la relativa determinazione».

ART. 3
Le modifiche
apportate al T.U.E
DPR 380/2001

LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA

Art. 23, DPR 380/2001 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al Permesso di costruire

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

SCIA 2

PROCEDIMENTO art. 23

Non viene modificato il procedimento che rimane lo stesso previsto prima per la DIA alternativa al PdC:

- **AVVIO DEI LAVORI** dopo 30 giorni dalla presentazione;
- **FINE LAVORI** (termine di efficacia pari a 3 anni);
- **PROROGA** non è possibile richiedere una proroga. La realizzazione della parte non ultimata di intervento è subordinata a nuova SCIA.
- **Ultimazione Lavori...** rilascio del certificato di Collaudo finale (progettista o tecnico abilitato) che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale. conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5.

[...]

Co.1 - Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

[...]

Co. 1ter - La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

ART. 3
Le modifiche
apportate al T.U.E
DPR 380/2001

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA**



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

LE SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA

Art. 23, DPR 380/2001 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al Permesso di costruire

PROCEDIMENTO art. 23

1-bis. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli [INTERESSI SENSIBILI] nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

Co.3 - [...] qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Co. 4 - [...] qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.

Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222

SCIA 2

ART. 3
Le modifiche
apportate al T.U.E
DPR 380/2001

MODULISTICA UNIFICATA E STANDARDIZZATA - Attività edilizie

MODELLO PERMESSO DI COSTRUIRE REGIONE CAMPANIA approvato con decreto **Dirigenziale n. 19 del 22/06/2017 della DG Governo del territorio, lavori pubblici e protezione civile.**

**SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ
ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE**

(art. 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)

b) Presentazione della SCIA Alternativa al Permesso di Costruire/SCIA Unica/SCIA Condizionata

di presentare

- b.1 **SCIA Alternativa al Permesso di Costruire:**
Il titolare dichiara che i lavori avranno inizio non prima di 30 giorni dalla data di presentazione della segnalazione
- b.2 **SCIA Alternativa al Permesso di Costruire più altre segnalazioni o comunicazioni (SCIA Unica):**
contestualmente alla SCIA le altre segnalazioni o comunicazioni necessarie alla realizzazione dell'intervento indicate nel quadro riepilogativo allegato.
Il titolare dichiara che i lavori avranno inizio non prima di 30 giorni dalla data di presentazione della segnalazione.
- b.3 **SCIA Alternativa al Permesso di Costruire più domanda per il rilascio di atti di assenso (SCIA Condizionata da atti di assenso):**
contestualmente alla SCIA, richiesta per l'acquisizione da parte dell'amministrazione degli atti di assenso necessari alla realizzazione dell'intervento, indicati nel quadro riepilogativo allegato. Il titolare dichiara di essere a conoscenza che intervento oggetto della segnalazione può essere iniziato dopo la comunicazione da parte del Sportello Unico dell'avvenuto rilascio dei relativi atti di assenso.

I quadri/sezioni contrassegnati (*) del modello Accordo 4 maggio, non sono stati modificati/integrati nel modello regionalizzato ad eccezione del quadro 12 Interventi strutturali e/o in zona sismica

12) Interventi strutturali e/o in zona sismica

- 12.5 prevede opere in zona sismica da denunciare ai sensi dell'articolo 93 del d.P.R. n. 380/2001 o della corrispondente normativa regionale (L.R. n.9/1983, Regolamento n.4/2010 e D.G.R. n.161/2012 e
- 12.5.1 si allega la documentazione relativa alla denuncia dei lavori in zona sismica
- 12.6 prevede opere strutturali soggette ad autorizzazione sismica ai sensi dell'articolo 94 del d.P.R. n.380/2001 o della corrispondente normativa regionale (L.R. n.9/1983, Regolamento n. 4/2010) e
- 12.6.1 si allega la documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione sismica

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CASERTA



Università degli Studi della Campania Luigi Vanvitelli

MODULISTICA UNIFICATA E STANDARDIZZATA - Attività edilizie
 MODELLO PERMESSO DI COSTRUIRE REGIONE CAMPANIA approvato con decreto **Dirigenziale n. 19 del 22/06/2017** della DG Governo del territorio, lavori pubblici e protezione civile.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE
(art. 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – art. 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)

Quadro Riepilogativo della documentazione
 Il quadro riepilogativo è stato suddiviso nelle tre sezioni

DICHIARAZIONI

Il progettista, in qualità di tecnico asseverante, preso atto di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli artt. 75 e 76 del d.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità

DICHIARA

1) Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere

che i lavori riguardano l'immobile individuato nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui la presente relazione costituisce parte integrante e sostanziale;
(Articolo 11, 10, 1 lettera A, del D.Lgs. 222/2016)

altri interventi individuati dalla legislazione regionale?
 1.4 (specificare il tipo di intervento come da relazione tecnico-illustrativa delle opere)
 e che consistono in :

Le Regioni, come previsto dall'art. 23, co.01 del TUE, possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione

Quadro Riepilogativo della documentazione

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE			
Atti allegati	Denominazione allegato	Quadro informativo di riferimento	Casi in cui è previsto l'allegato
ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DI ALTRE COMUNICAZIONI, SEGNALAZIONI, ASSEVERAZIONI O NOTIFICHE (SCIA UNICA)			
<input type="checkbox"/>	Documentazione di impatto acustico	7)	Se l'intervento rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 6, commi 2 e 4 della l. n. 447/1995, integrato con il contenuto dell'art. 4 del d.P.R. n. 227/2011.
RICHIESTA DI ACQUISIZIONE DI ATTI DI ASSENSO (SCIA CONDIZIONATA)			
<input type="checkbox"/>	Attestazione del versamento dell'imposta di bollo: estremi del codice identificativo della marca da bollo, che deve essere annullata e conservata dall'interessato ovvero Assolvimento dell'imposta di bollo con le altre modalità previste, anche in modalità virtuale o tramite bollo	-	Obbligatoria in caso di presentazione di un'istanza contestuale alla SCIA (SCIA condizionata)

Art. 24, TUE – Agibilità

Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222

L'art.3 del D.Lgs. 222/2016, introduce la **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ' (SCAGI)**

SCIA 2

ELIMINATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

SOSTITUITO l'art. 24 del TUE e **MODIFICATI** gli articoli che facevano riferimento al Certificato di agibilità rilasciato dal Comune (artt. 26, 49, co.2, 62, co.1, e 82 del DPR n. 380/2001 menzionando solo la "segnalazione certificata").

Ulteriori modifiche al TUE

"La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata", da presentare entro 15 gg (**termini invariato**) dall'ultimazione dei lavori, (**ASSEVERAZIONE DA PARTE DEL TECNICO**) per gli interventi di:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, ecc, e corredata della documentazione descritta nel co. 5, art. 24 del testo unico edilizia.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Art. 24 – Agibilità

LA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE: art. 24, comma 5

RIMANE CONFERMATA LA POSSIBILITÀ DI RICORRERE ALL'AGIBILITÀ PARZIALE PER:

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

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

UTILIZZAZIONE IMMEDIATA DELL'IMMOBILE

Importante il co. 6, in base al quale la presentazione della segnalazione consente da subito di utilizzare l'immobile o parti di questo, fatto salvo l'obbligo di conformarsi alle eventuali prescrizioni stabilite dalle amministrazioni competenti (entro 30 giorni). [co. 6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.).

I controlli (e le ispezioni) sono effettuati a campione secondo le modalità disciplinate dalle Regioni, Comuni, Città metropolitane, Regioni e Province autonome, nell'ambito delle proprie competenze.

Decreto legislativo 25
novembre 2016, n. 222

SCIA 2

Ulteriori
modifiche al TUE

MODULISTICA UNIFICATA E STANDARDIZZATA - Attività edilizie
MODELLO PERMESSO DI COSTRUIRE REGIONE CAMPANIA approvato con decreto **Dirigenziale n. 19 del 22/06/2017** della DG Governo del territorio, lavori pubblici e protezione civile.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ

(art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)

I quadri/sezioni contrassegnati (*) del modello Accordo 4 maggio, non sono stati modificati/integrati nel modello regionalizzato ad eccezione del quadro 2 «Sicurezza statica e sismica»

2) Sicurezza statica e sismica

che l'intervento

2.1 non ha interessato le strutture dell'edificio

2.2.3 si allega la dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica (prevista dall'art. 67, c. 8-bis del d.P.R. n. 380/2001) e dalla L.R. n. 9/1983

2.2.4 si comunicano gli estremi della dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, reperibile presso _____

con prot./n _____ del _____

2.2.5 non si è proceduto al collaudo statico trattandosi di interventi strutturali minori non soggetti ad obbligo di collaudo (p.to 8.4.3 d.m. 14 gennaio 2006)

Quadro Riepilogativo della documentazione

Il quadro riepilogativo è stato suddiviso in due sezioni

Quadro Riepilogativo della documentazione

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ*			
Atti allegati	Denominazione allegato	Quadro informativo di riferimento	Casi in cui è previsto l'allegato
ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DI ALTRE SEGNALAZIONI, COMUNICAZIONI O NOTIFICHE (SCIA UNICA)			
Atti allegati	Denominazione allegato	Quadro informativo di riferimento	Casi in cui è previsto l'allegato
<input type="checkbox"/>	SCIA ai sensi dell'art. 4 comma 1 del d.P.R. n. 151/2011 per le attività indicate nell'allegato I	7)	In caso di presentazione contestuale di SCIA ai sensi dell'art. 4 comma 1 del d.P.R. n. 151/2011
<input type="checkbox"/>	Attestazione di versamento relativa ad oneri, diritti etc... connessa alla ulteriore segnalazione presentata	-	Ove prevista

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET)

INTESA – CONFERENZA UNIFICATA, del 20/10/2016 tra Stato, Regioni e ANCI
(G.U. n. 268 del 16/11/16)

Con l'art. 17 bis della Legge 11 novembre 2014, n. 164, di conversione del DL 133/2014 (cd. "Sblocca Italia"), è stato introdotto all'art. 4 del DPR 380/2001 (rubricato "Regolamenti edilizi comunali"), il co. 1sexies:

Governo, Regioni e Autonomie locali concludono accordi, in sede di Conferenza Unificata, per l'adozione di uno SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti.

Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai Comuni nei termini fissati dai suddetti Accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

Istituzione di un Tavolo di lavoro con la partecipazione di :

- Ministero delle Infrastrutture,
- Ministero per la semplificazione e la pubblica amministrazione
- Regioni

CON partecipazione e condivisione di ANCE, Ordini professionali e di altre associazioni imprenditoriali.

L'adozione del *Regolamento Edilizio Tipo (RET)*, prevista dall'Intesa raggiunta il 20/10/2016 tra Stato, Regioni e ANCI rappresenta un'altra azione di semplificazione in materia Edilizia promosse dal Governo all'interno del percorso di uniformazione degli adempimenti in tutto il territorio nazionale.

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET)

INTESA – CONFERENZA UNIFICATA, del 20/10/2016 tra Stato, Regioni e ANCI
(G.U. n. 268 del 16/11/16)

OBBIETTIVO

Il legislatore nazionale mira a:

- Semplificare uniformare la norma e gli adempimenti;
- garantire parità di trattamento (cittadini e operatori del settore) sull'intero territorio nazionale;
- aggiornare e uniformare i contenuti dei regolamenti dei Comuni italiani indicando i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico.

STRUTTURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

- **ALLEGATO 1: SCHEMA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.** Si tratta di un **INDICE** per la redazione suddiviso in due parti: la PRIMA presenta i principi generali su cui deve essere basata l'attività edilizia, la SECONDA raccoglie le specifiche disposizioni regolamentari locali definite da ogni Comune secondo le peculiarità del proprio territorio. SPETTA AL COMUNE RIEMPIRE I CONTENUTI.
- **ALLEGATO A: ELENCO DELLE DEFINIZIONI UNIFORME.** Sono riportate 42 definizioni uniformi relative ai parametri urbanistici ed edilizi che rappresentano il glossario comune valevole su tutto il territorio nazionale (es. "superficie netta", "superficie utile", "soppalco" "sagoma" o "altezza dell'edificio", etc.);
- **ALLEGATO B: RACCOLTA DELLE DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE.** Ricognizione della normativa nazionale e regionale che impatta sull'attività edilizia in merito alla quale i regolamenti dovranno operare un semplice rinvio.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET)

INTESA – CONFERENZA UNIFICATA, del 20/10/2016 tra Stato, Regioni e ANCI
(G.U. n. 268 del 16/11/16)

GLI OBBLIGHI DELLE REGIONI NELL'ATTO DI RECEPIMENTO

PRESUPPOSTI

- Lo schema di regolamento edilizio tipo e i relativi allegati "costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale".
- le Regioni a Statuto ordinario sono tenute ad adeguarsi nei tempi e con le modalità contenute nell'Intesa.
- Le Regioni a Statuto speciale, invece, provvedono all'attuazione delle finalità contenute nell'Intesa nel rispetto dei relativi Statuti e delle relative norme di attuazione.

RECEPIMENTO

- Il recepimento, da parte delle REGIONI, dei tre documenti del RET previsti nell'Intesa è di 180 gg [entro il 18 aprile 2017, (art. 2 co.1)] .
- Le Regioni possono specificare e/o semplificare l'indice del RET (art. 2, co. 1)

Indicazioni ai Comuni per l'adeguamento dei REC

RECEPIMENTO DA PARTE DEI COMUNI
- L'atto di recepimento regionale stabilisce metodi, procedure e tempi da seguire per il successivo recepimento da parte dei Comuni, **comunque non superiore a 180gg.** (art. 2 co. 3)

Definizione delle Norme transitorie

Nell'atto di recepimento regionale (art. 2 co, 5) devono essere disposte le specifiche indicazioni volte a disciplinare la **Fase transitoria al fine di limitare i possibili effetti dell'adeguamento sui procedimenti in itinere (permessi di costruire, SCIA, sanatorie piani attuativi, etc).**

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET)

INTESA – CONFERENZA UNIFICATA, del 20/10/2016 tra Stato, Regioni e ANCI
(G.U. n. 268 del 16/11/16)

STRUTTURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

ALLEGATO 1: SCHEMA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (INDICE per la redazione suddiviso in due parti)

PRIMA PARTE

I principi generali su cui deve essere basata l'attività edilizia

SECONDA PARTE

Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

COMPITI DELLE REGIONI

- Integrare, se necessario, le **definizioni** uniformi dell'Allegato A
- integrare e modificare in conformità alla normativa regionale vigente, la Raccolta delle **Disposizioni Sovraordinate in materia edilizia** (Allegato B);
- specificare e/o semplificare l'INDICE dell'Allegato 1, rispettando la struttura generale uniforme dello schema di regolamento;
- individuare le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e, ove necessario, in via transitoria, dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni uniformi in fase di prima applicazione.

COMPITI DEI COMUNI

- La seconda parte comprende la disciplina regolamentare di competenza comunale [ordinata nel rispetto della struttura generale (indice generale) valevole su tutto il territorio nazionale] **che attiene:**
- all'organizzazione e le procedure interne dell'ente;
 - alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri, dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione dei **requisiti tecnici integrativi** o complementari rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella prima parte.
 - I Comuni avranno la possibilità di individuare i requisiti tecnici integrativi e complementari non disciplinati dalla normativa sovraordinata.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET)

INTESA – CONFERENZA UNIFICATA, del 20/10/2016 tra Stato, Regioni e ANCI
REGIONE CAMPANIA

La Regione con, Delibera della Giunta Regionale n. 287 del 23 maggio 2017, ha recepito il Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato in Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016.

MODALITA'

- **recepito** integralmente l'elenco delle definizioni uniformi;
- **integrata** la parte relativa alla ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia (Allegato C);
- **stabilito** che gli interventi edilizi muniti di titolo edilizio efficace ed i piani urbanistici attuativi approvati alla data di pubblicazione della deliberazione (9 giugno 2017) potranno comunque essere realizzati in conformità al titolo medesimo.
- **stabilito** che le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.

ADEGUAMENTO DA PARTE DEI COMUNI. I Comuni adeguano i regolamenti edilizi entro 180 gg a decorrere dal 9 giugno 2017.

Stabilito che All'esito dell'adeguamento del regolamento edilizio da parte dei Comuni i procedimenti *in itinere* (permessi di costruire, scia, sanatorie, piani attuativi, progetti unitari convenzionati e titoli ad essi assimilati) a tale data concludono il loro *iter* secondo la disciplina previgente.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Dott. Ing. Roberto Sperlongano

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Con la *riforma Madia* di cui alla legge 7 agosto 2015, n. 124, sono state modificate profondamente le procedure e le regole in materia edilizia.

In particolare, le misure di semplificazione per l'edilizia sono state attuate attraverso l'approvazione di due decreti: il D. Lgs. n. 126 del 2016 (cd. decreto *scia1*) e il D. Lgs. 222 del 2016 (cd. decreto *scia2*). Entrambi i decreti apportano rilevanti modifiche al Testo Unico dell'edilizia, soprattutto con riferimento alle procedure relative ai permessi e alle comunicazioni necessarie per realizzare gli interventi edilizi.

Le Regioni avevano tempo fino al 30 giugno 2017 per adeguare le loro disposizioni in materia alle previsioni dei detti decreti, al fine di uniformare i procedimenti in materia edilizia su tutto il territorio nazionale.

In particolare: il decreto "*scia1*" stabilisce l'obbligo per tutti i Comuni di adottare moduli unificati e standardizzati per la segnalazione certificata di inizio attività nonché di pubblicare sul proprio sito i detti moduli e l'elenco dei documenti obbligatori da presentare a corredo della SCIA.

L'Amministrazione può richiedere all'interessato informazioni e/o documenti solo in caso di mancata corrispondenza del contenuto dell'istanza, della segnalazione o comunicazione e dei relativi allegati a quanto indicato nei moduli pubblicati sul proprio sito; per ogni documento richiesto deve indicare i riferimenti normativi che ne impongono l'obbligo di presentazione e, in ogni caso, non può richiedere documenti che siano già in possesso di una pubblica amministrazione.

Viene previsto anche un rigoroso sistema sanzionatorio per i dipendenti pubblici inadempienti, con sanzioni che possono arrivare fino alla "*sospensione dal servizio con privazione della retribuzione da tre giorni a sei mesi*".

Tra le principali novità per il privato il decreto prevede che i lavori possano iniziare immediatamente dopo la presentazione della scia. Tale disposizione non trova applicazione nell'ipotesi in cui sia necessario acquisire nulla osta e/o pareri preventivi per eseguire lavori su immobili vincolati (come ad esempio l'autorizzazione paesaggistica) oppure autorizzazioni preventive necessarie per ottemperare a particolari normative (ad esempio, l'autorizzazione sismica, il certificato di prevenzione incendi, ecc.). In questo caso bisognerà allegare alla scia tutti i documenti necessari ad ottenere tali atti di assenso, che il Comune provvederà ad inoltrare alle amministrazioni competenti. Solo dopo l'ottenimento degli atti di assenso si potrà dare inizio ai lavori. Le novità più significative, tuttavia, sono contenute nel cd. *decreto scia2*.

Il decreto amplia il novero delle cdd. "*attività di edilizia libera*", ovvero degli interventi edilizi per i quali non è necessario effettuare alcuna comunicazione, né conseguire alcun permesso.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA**



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Inoltre, il decreto elimina la comunicazione di inizio lavori semplice (la cd. *CIL*) mantenendo in vita la sola *CIL asseverata* (cd. *CILA*), che richiede il ricorso ad un tecnico abilitato.

Viene del tutto eliminata la *DIA* e gli interventi con essa realizzabili sono assorbiti dalla *SCIA*

Inoltre, al decreto è allegata una tabella che, in corrispondenza dell'intervento da eseguire, indica la procedura richiesta e il titolo necessario.

Il decreto modifica, altresì, la procedura per il conseguimento del certificato di agibilità. Al riguardo non bisognerà più attendere il rilascio del documento da parte del Comune, ma l'interessato potrà presentare una "*segnalazione certificata di agibilità*" debitamente asseverata da un tecnico abilitato. Tale segnalazione può riguardare anche singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purchè funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni. La segnalazione può riguardare, altresì, singole unità immobiliari, purchè siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Infine il decreto *scia2* prevede l'emanazione da parte del Ministero della salute di un successivo decreto che dovrà stabilire i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici.

In futuro i tecnici dovranno asseverare la conformità del progetto a queste nuove norme igienico-sanitarie, senza alcuna possibilità di deroga.

1.3 I Titoli Abilitativi nel Testo Unico dell'edilizia

Allo stato attuale, pertanto, tenuto conto delle successive modifiche ed integrazioni apportate al testo originario del Testo Unico dell'edilizia, la disciplina dell'attività edilizia, può essere così ricostruita:

- a) attività edilizia libera;
- b) attività edilizia assoggettata a comunicazione di avvio lavori (cd. *C.A.L.*);
- c) attività edilizia assoggettata a comunicazione di inizio lavori asseverata (cd. *CILA*);
- d) attività edilizia assoggettata a segnalazione certificata di inizio attività (cd. *SCIA*);
- e) attività edilizia assoggettata a segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (cd. *SCIA P.D.C.*);
- d) attività edilizia assoggettata a permesso di costruire.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

1.4 Gli interventi edilizi nell'art. 3 del T.U. dell'edilizia

L'art. 3 del D.P.R. 380 del 30 giugno 2001 (Testo Unico per l'edilizia) individua e definisce i seguenti interventi edilizi:

- a) **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;
- b) **interventi di manutenzione straordinaria:** le opere o le modifiche necessarie per rinnovare o 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 d'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 rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 di un fabbricato 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.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22.1.2014, 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. Tale categoria di interventi edilizi è corredata da un'elencazione esemplificativa, che risolve anche alcune questioni discusse a proposito della necessità della concessione edilizia (oggi permesso di costruire).

Infatti ai sensi dell'art. 3 del T.U., costituiscono **«interventi di nuova costruzione»:**

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al n. 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 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, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta e il soggiorno di turisti;
- 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;
- 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 consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

f) **interventi di ristrutturazione urbanistica:** quelli intesi 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. Le precedenti definizioni prevalgono su eventuali diverse definizioni dei medesimi interventi contenute nella normativa urbanistico-edilizia locale. È bene sottolineare, però, che i detti interventi sono possibili solo qualora siano consentiti dalla normativa vigente.

2. IL PERMESSO DI COSTRUIRE

2.1 Interventi assoggettati a permesso di costruire

Il permesso di costruire (art. 10 D.P.R. 380/2001), è un'autorizzazione amministrativa, rilasciata dal comune, che autorizza l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, del T.U per l'edilizia n. 380/2001 sono subordinati a permesso di costruire (salvo, in qualche caso, la possibilità di ricorrere in via alternativa, alla segnalazione certificata di inizio attività):

- 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 (i cosiddetti centri storici), comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli (storico artistici e paesaggistici) ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni. In ogni caso, le Regioni possono stabilire con legge quali mutamenti - connessi o non connessi a trasformazioni fisiche - della destinazione d'uso di immobili o di loro parti sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività; possono, inoltre, individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire.

L'art. 3 del T.U per l'edilizia ha risolto espressamente alcune delle questioni già decise dalla giurisprudenza a proposito della necessità della concessione edilizia. Per esempio, è prescritto l'obbligo del permesso di costruire anche per realizzare tralicci per impianti radio o servizi di telecomunicazioni, nonché per le cosiddette case

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

mobili. Riguardo alle opere pertinenziali, possono ancora sorgere varie perplessità, potendo ritenersi, ad esempio, che non necessiterebbero di permesso di costruire tutti i casi in cui il volume non superi il 20 per cento del volume dell'edificio principale.

2.2 Soggetti legittimati a richiedere il permesso

Secondo l'art. 11, 1° comma, del T.U., il permesso di costruire è dato «*al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo*».

In altri termini, legittimato a richiedere il permesso di costruire è principalmente chi abbia un diritto reale sull'immobile oggetto della richiesta: dal proprietario al titolare di un diritto di superficie, di enfiteusi, di usufrutto, di servitù, etc., nei limiti delle diverse facoltà spettanti al titolare. Tuttavia, uno specifico «titolo» potrebbe averlo anche chi non sia titolare di un diritto reale, bensì per effetto di un'altra norma o di un idoneo provvedimento amministrativo, come, ad esempio, il locatario di un immobile (in virtù dell'art. 1577 cod. civ. per le opere urgenti di straordinaria manutenzione), l'affittuario coltivatore diretto (ex art. 14 e 16 legge 11/1971) per miglioramenti dei fabbricati rurali oppure il concessionario di beni demaniali o chi sia stato autorizzato all'occupazione d'urgenza di un immobile per l'esecuzione di determinate opere (e forse anche il promissario di un contratto preliminare di compravendita).

Poi la giurisprudenza ha ritenuto che la concessione edilizia (oggi permesso di costruire) può essere richiesta da tutti coloro aventi titolo anche in base alle leggi civili, cioè anche in virtù di un rapporto obbligatorio, in modo che le opere in progetto non risultino effettuate contro la volontà del soggetto (di regola il proprietario) legittimato in via primaria a chiedere la concessione.

2.3 Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

L'art. 5 del T.U. prevede la costituzione da parte delle amministrazioni comunali di uno «*sportello unico per l'edilizia*», che dovrebbe essere l'unico interlocutore del cittadino interessato all'esecuzione di un determinato intervento edilizio.

A questo ufficio devono essere presentate dai soggetti legittimati le domande di permesso di costruire (oltre le SCIA Edilizia, le CILA, le richieste dei certificati di agibilità, ecc.).

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è disciplinato dall'art. 20 del Testo Unico. La domanda, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 11 T.U., va presentata allo sportello unico del

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Comune, corredata da una attestazione relativa al titolo di legittimazione, e dai documenti e dagli elaborati progettuali richiesti. Alla domanda vanno, altresì allegati, ove ne ricorrano i presupposti, i documenti previsti dalla parte II del Testo Unico *Normativa tecnica per l'edilizia* (che disciplina, ad esempio, gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, oppure la realizzazione delle costruzioni in zone sismiche ecc.).

La domanda deve essere accompagnata anche «*da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica*».

Le norme edilizie locali specificano più dettagliatamente le modalità di presentazione delle domande ed i documenti da produrre a corredo di esse, nonché gli eventuali oneri che dovranno essere assolti presso la cassa del Comune (oltre ai contributi di costruzione, v. *infra* 2.9).

Ricevuta la domanda del permesso di costruire, lo sportello per l'edilizia, entro dieci giorni, comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria della pratica e -valutata la conformità del progetto alla normativa vigente - formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Ai sensi del comma 3 dell'art. 20 T.U., qualora sia necessario acquisire ulteriori atti di assenso, comunque denominati, da parte di Amministrazioni diverse, si procede ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 241/90 (ovvero con la conferenza di servizi). Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità al progetto originario, può, entro il detto termine di sessanta giorni, richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni. Evidentemente deve trattarsi di modifiche richieste dalla necessità di un completo adeguamento del progetto a norme urbanistico-edilizie vigenti. Altrimenti — se si trattasse del potere del tecnico comunale di imporre determinate scelte progettuali — la norma sarebbe illegittima ed incerta.

L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifiche entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di modifiche sospende, fino al relativo esito, il decorso del prescritto termine di sessanta giorni. Questo termine, inoltre, può essere interrotto una

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Il provvedimento finale che lo sportello unico notifica all'interessato deve essere adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio entro il termine di trenta giorni dalla proposta del responsabile del procedimento (oppure entro quaranta giorni qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'art. 10bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni). Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al su richiamato terzo comma dell'art. 20, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, è ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire notificato all'interessato deve essere data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

Invece, nel caso in cui il dirigente o il responsabile dell'ufficio, nel termine previsto per l'adozione del provvedimento conclusivo, non opponga un motivato diniego, la domanda presentata si ritiene accolta per "*silenzio assenso*".

Il regime del *silenzio assenso* non trova applicazione nell'ipotesi in cui sull'area o sull'immobile oggetto di intervento sussistano vincoli ambientali, paesaggistici, culturali o relativi all'assetto idrogeologico. In questi casi si applicano le disposizioni in materia di conferenza dei servizi di cui agli artt. 14 e seguenti della legge 241/90. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al comma 7 dell'art. 22 del T.U. (ovvero interventi realizzabili con SCIA alternativa al permesso di costruire) è di 75 giorni dalla presentazione della domanda.

Il permesso di costruire deve essere rilasciato qualora ovviamente il progetto non sia in contrasto con la normativa vigente alla data del rilascio. L'eventuale provvedimento di diniego non può essere motivato genericamente, ma deve indicare la disposizione incompatibile con la domanda presentata.

Parimenti è illegittimo il diniego in vista della futura espropriazione del terreno, quando non sia stato emanato il provvedimento di dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Per il rilascio di qualsiasi permesso di costruire occorre che la zona sia fornita delle opere di urbanizzazione primaria o che, quanto meno, sia già stata prevista l'attuazione da parte del Comune delle predette opere nel successivo triennio ovvero risulti l'impegno degli interessati ad attuarle contemporaneamente alla costruzione per la quale è richiesto il permesso (art. 12, c. 2, T.U.).

Si considerano «*opere di urbanizzazione primaria*» tutte quelle indispensabili per assicurare le condizioni di vita, cioè tutte le infrastrutture per l'insediamento degli abitanti sotto il profilo sia igienico che della viabilità e della sicurezza. Più precisamente, l'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 846, stabilisce che sono opere di urbanizzazione primaria le strade residenziali, gli spazi di sosta e di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione di energia elettrica, la pubblica illuminazione e gli spazi di verde attrezzato. La legge finanziaria 2008 (art. 1, c. 288, L. 244/2007) ha stabilito, che — a decorrere dal 2009 — il rilascio del permesso di costruire deve essere subordinato alla certificazione energetica dell'edificio (legge 9 gennaio 1991 n. 10 e s.m.), nonché alla verifica delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.

Il provvedimento di permesso di costruire non è assoggettato ad una forma particolare; è necessario che sia dato per iscritto e che esprima in forma esplicita ed in modo non equivoco la volontà di rilasciare il permesso. La giurisprudenza riteneva la comunicazione del parere favorevole della commissione edilizia improduttiva degli effetti concessori, che discendono solo da un provvedimento sindacale (oggi dirigenziale completo di tutti gli elementi formativi della concessione (compresa la determinazione dei relativi contributi). Invece, la comunicazione da parte dell'autorità comunale del parere negativo della Commissione edilizia veniva considerato equivalente al diniego della concessione. Tali orientamenti devono ritenersi validi, allo stato attuale, anche per il permesso di costruire.

Rilasciato il permesso, l'autorità comunale dovrà dare pubblicità al suo provvedimento mediante affissione nell'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, a far data dal primo giorno non festivo successivo al rilascio (art. 20, c. 7, T.U.).

Contro il provvedimento di diniego l'interessato può ricorrere al Tribunale amministrativo regionale entro sessanta giorni dalla notifica del provvedimento.

2.4 Varianti al permesso di costruire

Rilasciato dall'autorità comunale un permesso di costruire, prima dell'inizio dei lavori o durante il corso degli stessi, il titolare del permesso potrà avere interesse a richiedere delle varianti. La giurisprudenza ritiene che

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

trattasi di “*variante*” e non di nuovo permesso soltanto se il nuovo progetto di costruzione riguarda uno o più particolari, per i quali involge solo modifiche qualitative o quantitative di limitata consistenza e di scarsissimo valore rispetto al complesso dell’edificio, in modo che la costruzione possa considerarsi ancora regolata dal primo permesso, che conserva intatta la sua efficacia *ex tunc* per quella parte del progetto che non risulta modificata.

Anche la richiesta di variante — tranne i casi minori di varianti soggette a SCIA — seguirà lo stesso *iter* di un nuovo permesso, in quanto trattasi di un provvedimento confermativo solo per le parti non variate del permesso originario, mentre è innovativo per quelle che si vogliono modificare. L’autorità comunale, all’atto della richiesta di variante, è tenuta ad esaminare la domanda per vedere se sussistono impedimenti normativi e, con la medesima procedura stabilita per il rilascio del permesso, accoglie o respinge la richiesta, sia in parte che per intero.

Qualora il progetto già approvato e del quale si chiede il permesso in variante risultasse in contrasto con la normativa sopravvenuta, la variante può essere rilasciata se le relative modifiche del progetto originario non aggravino il contrasto del medesimo con le disposizioni sopravvenute (ad es., se dopo il rilascio del permesso di costruire un edificio di 15 metri di altezza, entra in vigore una norma che limita a 10 metri l’altezza massima degli edifici nella zona, è legittimo il rilascio di una variante, che non comporti alcun aumento dell’altezza dell’edificio, ma che preveda, ad esempio, una diversa distribuzione interna o una modifica planimetrica delle facciate).

Al diniego della variante il titolare del permesso o darà inizio ai lavori rispettando il progetto originario (o li ultimerà nel caso di lavori già iniziati) o dovrà rifare il progetto per avere un nuovo permesso (naturalmente uniformandosi alla disciplina vigente).

2.5 Voltura

Come per la licenza o la concessione edilizia, anche il permesso di costruire può essere trasferito da un soggetto ad un altro, continuando ad avere un carattere reale e non personale (art. 11, c. 2, T.U.).

Per aversi la voltura, occorre che chi abbia acquistato titolo per ottenere il permesso (ad esempio, avendo ottenuto la proprietà dell’area da edificare) ne faccia domanda al Comune, dimostrando il proprio «titolo».

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

L'autorità comunale ha l'obbligo di pronunciarsi sulla domanda di voltura e deve provvedere al rilascio, dopo aver verificato l'idoneità del titolo presentato dal richiedente (e ove naturalmente il permesso non sia già scaduto).

La voltura non comporta, pertanto, un nuovo permesso, ma presuppone un permesso già rilasciato di cui cambi solo l'intestatario (né il Comune può pretendere un ulteriore pagamento di contributi). Non essendo un nuovo permesso, la voltura può essere rilasciata anche se siano sopravvenute norme che non consentirebbero più il rilascio del permesso originario; parimenti la voltura non modifica i termini di decadenza del permesso originario, né sana gli eventuali vizi del medesimo.

È controverso, se chi costruisce con permesso intestato ad altri, prima di averne ottenuto la voltura, debba essere equiparato a chi costruisce senza permesso.

2.6 Annullamento del permesso

Secondo l'art. 11, comma 2, T.U., il permesso di costruire è irrevocabile, nel senso che l'autorità comunale non può ritirare il permesso già rilasciato per motivi di merito, cioè riconducibili ai poteri tecnico-discrezionali ad essa spettanti in materia.

Se invece il permesso è stato rilasciato illegittimamente – cioè violando una norma legislativa o amministrativa – può essere annullato anche dallo stesso ufficio che l'ha rilasciato (cosiddetto potere di autotutela spettante alla Pubblica Amministrazione).

Il potere di annullamento, esercitandosi su di un atto invalido, non può trovare limitazioni nell'esistenza di diritti *medio tempore* sorti sulla base dell'atto (perché questo, invalido, non era idoneo a produrne). Per quanto attiene al permesso di costruire, l'annullamento di esso per riconosciuta illegittimità può provenire dall'autorità comunale che l'ha rilasciato, dall'autorità di controllo in materia urbanistica (cioè dal Presidente della Regione o dell'ente delegato e con la procedura di cui all'art. 39 T.U.) o dal giudice amministrativo eventualmente adito da un controinteressato.

La giurisprudenza amministrativa ha sempre ritenuto che, *“ai fini del legittimo esercizio del potere di annullamento in sede di autotutela di un titolo edilizio, il relativo provvedimento, quale atto discrezionale, deve essere adeguatamente motivato in ordine all'esistenza dell'interesse pubblico, specifico e concreto (che giustifica il ricorso all'autotutela) e alla prevalenza del predetto interesse pubblico su quello antagonista del privato. Detti principi generali condizionano il legittimo esercizio del potere di autotutela che richiede quindi la*

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

valutazione di elementi ulteriori rispetto alla mera illegittimità dell'atto da annullare" (T.A.R. Campania, Napoli, sez. VIII, 21 maggio 2010, n. 7786 ; vedi anche tra le tante Consiglio di Stato, sez. V, 1 marzo, 2003, n. 1150; 25 giugno 2002, n. 2634; 13 marzo 2000, n. 1311; T.A.R. Campania, Napoli, sez. IV, 12 luglio 2004, 10091; Salerno, sez. II, 12 aprile 2005, n. 533 T.A.R. Lazio Roma, sez. III bis, 7 marzo 2007, n. 2218 e 31 ottobre 2007, n. 10834). Inoltre, tale motivazione è ritenuta dalla giurisprudenza amministrativa ancor più necessaria nell'ipotesi in cui sia trascorso un notevole lasso di tempo tra l'emanazione dell'atto ed il suo annullamento, dovendosi tener conto della situazione di affidamento ingeneratasi nel privato (tra le tante, Consiglio di Stato, sez. VI, 2 ottobre 2007, n. 5074).

Una simile posizione, già espressa in passato dalla giurisprudenza amministrativa, ha trovato poi conferma nell'art. 21 nonies della Legge 241/90 che, al primo comma, disponeva testualmente *"Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell'art. 21 octies può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole..."*.

Successivamente, la legge 27 agosto 2015 n. 124 (cd. *riforma Madia*) ha apportato significative modifiche al citato articolo 21 nonies, innovando e disciplinando le modalità e i tempi per l'annullamento d'ufficio del provvedimento amministrativo illegittimo da parte della medesima amministrazione che ha emanato l'atto o da parte di altra amministrazione a ciò preposta (in Campania, ai sensi dell'art. 49 della legge 16/04, la Regione). In particolare, il legislatore ha previsto che l'annullamento del provvedimento amministrativo che si presume illegittimo debba avvenire nel termine di 18 mesi dalla sua adozione. Peraltro, l'amministrazione non è tenuta a rispettare il detto termine laddove il provvedimento amministrativo si fondi su false rappresentazioni dei fatti ovvero su autodichiarazioni non rispondenti al vero, accertate con sentenza penale passata in giudicato.

Va rilevato, peraltro, il mancato coordinamento tra la disposizione di cui all'art. 21 nonies, che fissa in 18 mesi il termine massimo per l'annullamento del provvedimento amministrativo ritenuto illegittimo, e il richiamato art. 39 del T.U. che consente l'annullamento del permesso di costruire da parte dell'ente regionale (o dell'ente delegato) entro il termine di 10 anni dal rilascio.

L'annullamento, trovando la sua causa nell'illegittimità dell'atto, non può essere legittimamente disposto quando il permesso non risulti in contrasto con una disposizione vigente al momento del rilascio.

Così, ad esempio, sarebbe illegittimo un provvedimento di annullamento di un permesso, quando fosse denunciato il contrasto non già con la normativa vigente, ma con norme urbanistiche non ancora operanti (ad esempio, piano regolatore non ancora approvato) o sopravvenute.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

In virtù del principio che *utile per inutile non vitiatur*, il permesso di costruire può ritenersi suscettibile di un annullamento soltanto parziale, che colpisce, cioè, quella sola parte che risulti invalida per contrasto con le norme vigenti. Peraltro, anche in tale ipotesi l'invalidità deve essere considerata globale, quando il permesso, privato della parte invalida, non presenti più alcun interesse.

L'annullamento di un permesso di costruire – previo assolvimento delle incombenze di cui alla legge n. 241/1990, cioè previo avviso dell'avvio del procedimento – deve seguire la procedura occorrente per il rilascio (compreso l'eventuale parere della Commissione edilizia comunale) e deve essere notificato al titolare del permesso con invito a sospendere le opere eventualmente in corso.

La costruzione per la quale sia stata annullato il permesso e che sia iniziata o proseguita dopo la notificazione del provvedimento di annullamento deve considerarsi a tutti gli effetti priva di permesso. Alle opere realizzate sulla base di permesso annullato si applicano determinate le sanzioni amministrative previste dall'art. 38 del T.U. (demolizione o sanzione pecuniaria).

2.7 Decadenza

Come la licenza edilizia, anche il permesso di costruire non può avere validità superiore ad un anno, nel senso che se entro tale termine i lavori non abbiano avuto inizio, il permesso cesserà di esistere (art. 15 T.U.). Si tratta in effetti di un termine massimo di efficacia che può essere eventualmente ristretto, ma non ampliato dal regolamento edilizio locale. La decorrenza del termine è sospesa qualora cause di forza maggiore determinino una situazione di impossibilità oggettiva per eseguire dei lavori (ad esempio, ordine di sospensione da parte di una autorità amministrativa od una pubblica calamità).

Peraltro, secondo l'art. 50 della legge 203/1982, sui contratti agrari, la decorrenza dei termini fissati nella concessione edilizia (oggi permesso di costruire) rimane sospesa qualora il terreno da edificare sia in possesso dell'affittuario, colono o mezzadro, e si sia iniziata la procedura di rilascio forzoso, fino all'effettivo rilascio.

La decadenza del permesso avviene *ipso jure* per la decorrenza dei termini e, quindi, l'atto con cui l'autorità comunale ne riconosce la decadenza ha funzione dichiarativa con esclusione di qualsiasi apprezzamento discrezionale. Trascorso il detto periodo di validità del permesso, ove non risulti provato l'inizio dei lavori, il permesso non può essere ulteriormente utilizzato. Per l'inizio dei lavori deve intendersi non già l'effettiva costruzione del fabbricato, ma il compimento di opere o anche di semplici attività preliminari (sbancamento, picchettamento, scavo di fosse di fondazione, etc.) che dimostrino la effettiva e seria volontà di edificare (non

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

opere fittizie, ma lavori oggettivamente occorrenti per l'esecuzione della costruzione approvata e non del tutto marginali come, ad esempio, la rimozione di infissi e controsoffitti in un caso di demolizione e ricostruzione di un fabbricato).

Per quanto riguarda il termine di ultimazione dei lavori l'art. 15 del T.U. stabilisce che il termine triennale per ultimare i lavori decorre dall'inizio dei medesimi e che entro questo termine finale *"l'opera deve essere completata"* (riferendosi, presumibilmente, ad un completamento al rustico delle opere autorizzate).

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. La proroga dei termini per l'inizio o l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso; in tal caso questo concerne la parte non ultimata, salvo che le relative opere siano realizzabili mediante SCIA ai sensi dell'art. 22 T.U.

Infine, secondo l'art. 15, c. 4, del Testo Unico dell'edilizia il permesso di costruire decade, qualora risulti incompatibile con disposizioni urbanistiche sopravvenute, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La giurisprudenza è concorde nel ritenere che non sono necessari ai fini della dichiarazione di decadenza della concessione edilizia, né il parere della Commissione edilizia comunale, né il previo contraddittorio con l'interessato.

2.8 Diritti dei terzi

L'art. 11, c. 3, del Testo Unico prevede che il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Tale permesso non crea un nuovo diritto. La Pubblica Amministrazione che lo rilascia deve verificare che non vi siano violazioni delle norme di legge, di piano o di regolamento attinenti alla disciplina urbanistica.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Il provvedimento, perciò, non pregiudica affatto la possibilità che un terzo, titolare di un diritto derivante da patti privati, si opponga alla realizzazione dell'opera autorizzata.

Pertanto — a parte l'eventuale ricorso al giudice amministrativo avverso i permessi edilizi illegittimi — il privato che si ritiene leso in un proprio diritto, potrà opporre azioni dinanzi alla magistratura ordinaria per la tutela del diritto soggettivo leso dalla costruzione intrapresa dal terzo e pretendere sia la demolizione (quando la legge lo preveda come possibile), sia il risarcimento del danno. Ai sensi dell'art. 872 del codice civile il privato danneggiato da una costruzione contrastante con una qualsiasi norma vigente ha diritto (anche se l'opera sia stata autorizzata dall'autorità amministrativa competente) ad ottenere il risarcimento dei danni e la stessa demolizione dell'opera nel caso e per la parte in cui risultino violate determinate norme che stabiliscono una distanza minima tra le costruzioni od un distacco minimo dal confine di proprietà (indipendentemente dall'esistenza di una costruzione frontistante).

In altri termini, il soggetto danneggiato da una costruzione contrastante con una determinata disposizione urbanistico-edilizia vigente ha diritto di ottenere dal giudice civile la condanna del trasgressore alla demolizione dell'opera (o della parte di essa) illegittima (qualora risulti violata una norma sulle distanze tra le costruzioni o dal confine) ovvero al risarcimento del danno, ove sia stata violata una qualsiasi altra prescrizione (anche recante il divieto assoluto di costruire o limiti di altezza, di volume, ecc.). Pertanto, si ha diritto alla demolizione dell'opera abusiva, anche se di fatto il danno subito dalla violazione di una norma sulle distanze legali risulti assai inferiore a quello derivante dalla violazione di una norma diversa.

2.9 Contributi per il rilascio del permesso di costruire

Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di due contributi, commisurati l'uno all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e l'altro al costo di costruzione (art. 16 T.U.).

L'ammontare del primo contributo è stabilito con deliberazione del Consiglio comunale, sulla base di tabelle parametriche definite dalla Regione 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 e rapporti minimi inderogabili di cui agli standard urbanistici; alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, soprattutto nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia rispetto a quelli di nuova costruzione; alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Ai fini, dunque, del rilascio del singolo permesso di costruire, il Comune dovrà determinare – applicando le tabelle approvate – l'importo del contributo da pagare all'atto del rilascio del permesso (tale contributo deve essere pagato indipendentemente dall'esistenza delle opere di urbanizzazione al momento di presentazione della domanda di permesso; in ogni caso dovrà essere pagato il contributo dovuto alla data di rilascio del permesso e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato).

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

Ogni cinque anni i Comuni dovrebbero provvedere ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione.

Il pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione non è dovuto nel caso di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume e con la stessa destinazione d'uso dell'edificio preesistente.

Il secondo contributo è commisurato al costo di costruzione per i nuovi edifici ed è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse Regioni (ai sensi dell'art. 4, c. 1, lett. g), legge n. 457/1978).

Con lo stesso provvedimento sono identificate classi di edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla citata legge per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%.

Il contributo per ottenere il permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5% al 20%, quota che viene determinata dalla Regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.

Il costo di costruzione non è dovuto per gli interventi su immobili di proprietà statale e per gli interventi di manutenzione straordinaria comportanti aumento del carico urbanistico e della superficie calpestabile (art. 17, comma 4, T.U.).

Nel caso, poi, di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso (ovviamente nessun contributo è dovuto per gli interventi gratuiti, di cui al numero seguente). La legge n. 164 del 2014 ha stabilito, altresì, che – al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente – per gli

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

interventi di ristrutturazione edilizia i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.

Il costo di costruzione, non è dovuto, altresì, per le costruzioni destinate ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi (per le quali, però, si deve tener conto anche dell'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi) da stabilire con delibera del Consiglio comunale (art. 19, comma 1, T.U.). Nel caso di costruzioni destinate ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, invece, il contributo di costruzione è pari ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale (art. 19, comma 2, T.U.).

Qualora le suindicate destinazioni d'uso vengano modificate nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione (art. 19, comma 3, T.U.).

L'ammontare di questo secondo contributo è determinato all'atto del rilascio del permesso ed è corrisposto in corso di opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

Inoltre, al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I Comuni devono stabilire i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.

Le somme pagate al Comune a titolo di contributo per il rilascio del permesso sono ripetibili se il permesso non è stato utilizzato (compresi tutti i casi di decadenza o di annullamento del permesso).

Può essere chiesta la restituzione anche della parte di contributo pagata in più del dovuto.

Gli obblighi di pagamento dei contributi si trasmettono agli eredi del debitore, cioè del titolare del permesso, e non agli acquirenti a titolo particolare dell'immobile.

D'altra parte, l'erronea determinazione del contributo (che il proprietario del fondo vicino non è legittimato ad impugnare davanti al giudice amministrativo) non determina l'illegittimità del permesso cui il contributo stesso si riferisce.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Pur nel silenzio del Testo Unico, i proventi del contributo di costruzione dovrebbero essere versati dai Comuni in un conto corrente vincolato presso la tesoreria comunale e sono destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali, nonché a spese di manutenzione del patrimonio comunale (art. 49, comma 7, legge 27 dicembre 1997, n. 449).

Infine, nel rilasciare il permesso di costruire, il Comune esonera il richiedente dal pagamento del contributo di costruzione nei seguenti casi (art. 17, n. 3, T.U.):

- a) Opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153. Per definire l'imprenditore agricolo bisogna riferirsi all'articolo 2135 c.c., in cui è considerato imprenditore agricolo colui che esercita una attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse. Questo articolo va messo in relazione con l'art. 2082 c.c. che qualifica imprenditore colui che esercita professionalmente una attività economica organizzata al fine della produzione e dello scambio di beni o di servizi, onde è imprenditore agricolo ogni soggetto di diritto che esercita in nome proprio, professionalmente, cioè abitualmente, una attività agricola organizzata, o gestisce a mezzo di dipendenti il fondo proprio, o lo concede a mezzadri o a coloni. Sono anche imprenditori agricoli l'enfiteuta e l'affittuario del fondo altrui. L'attività agraria può essere esercitata oltre che da una persona fisica, da più persone fisiche (impresa collettiva) o da una persona giuridica privata (società). La legge attribuisce un significato più ampio all'espressione agricoltura tale da comprendere due tipi di attività; ossia l'attività essenzialmente agraria (quali sono la coltivazione del fondo, la silvicoltura e l'allevamento del bestiame) e le attività agrarie dirette alla trasformazione e alienazione dei prodotti del fondo (queste ultime contenute entro certi limiti, altrimenti sono soggette a permesso oneroso). Per una classificazione degli immobili che possono usufruire dell'agevolazione, ci si potrebbe riferire al numero limitato dei vani e all'esistenza di una sola cucina. Gli interventi sono subordinati alle prescrizioni di legge e degli strumenti urbanistici. Interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari. Non è stato precisato se il 20% si riferisca al volume o alla superficie utile, anche se quest'ultima ipotesi appare preferibile.
- b) Interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari. Non è stato precisato se il 20% si riferisca al volume o alla superficie utile, anche se quest'ultima ipotesi appare preferibile.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

- c) Gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, compresi i parcheggi obbligatori.
- d) Le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità. Si può fare riferimento anche ad opere costruite da privati, opere di edilizia abitativa non pubblica o installazioni industriali, artigianali, previste dalle norme o provvedimenti richiamati dalla legge. Questo principio di gratuità del permesso è stato confermato per tutte le opere eseguite in dipendenza del terremoto del novembre 1980 (art. 56, c. 6, legge 219 del 1981).
- e) Interventi relativi alle fonti rinnovabili di energia ed al risparmio di energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali e ambientali (art. 17, c. 3, lett. e, T.U.).

2.10 Permesso di costruire in sanatoria

Ai sensi dell'art. 36 T.U. il responsabile dell'abuso (o l'attuale proprietario dell'immobile) può ottenere il permesso in sanatoria quando l'opera eseguita risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente *non solo al momento di presentazione della domanda di sanatoria, bensì anche al momento della realizzazione dell'opera*. In altri termini, la sanatoria sarebbe oggi possibile solo per chi costruisca senza permesso, ma in conformità alla normativa urbanistico-edilizia. Sulla domanda di permesso in sanatoria si forma il silenzio-rifiuto dopo 60 giorni dalla presentazione, (art. 36, c. 3, T.U.). Contro questo silenzio-rifiuto l'interessato può ricorrere al giudice amministrativo ed ottenerne l'annullamento — per violazione dell'obbligo di indicare specificamente le norme che ostano al rilascio del permesso di costruire — con il conseguente dovere dell'autorità comunale di provvedere esplicitamente sulla domanda di permesso in sanatoria «con adeguata motivazione».

In Campania, la legge regionale 22 dicembre 2004 n. 16 (art. 43) prevede che (dopo la scadenza del detto termine di 60 giorni) il presidente della Giunta regionale - previa diffida al Comune di pronunciarsi con provvedimento espresso sulla domanda di sanatoria - richieda l'intervento sostitutivo della Provincia.

In ogni caso, l'Amministrazione comunale non può procedere all'applicazione delle misure repressive per un'opera abusiva prima di essersi pronunciata sulla eventuale domanda di permesso in sanatoria.

Nel caso di permesso in sanatoria - a titolo di oblazione - si paga il contributo in misura doppia (e quindi in misura intera nel caso di permesso gratuito).

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. Il rilascio in sanatoria non estingue i reati previsti dalle norme in materia di tutela

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

del paesaggio. Il permesso in sanatoria può essere richiesto comunque fino alla materiale esecuzione delle sanzioni amministrative. Nelle zone soggette a vincolo paesistico è esclusa la possibilità della sanatoria, qualora i lavori abusivi abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi o aumenti di quelli legittimamente realizzati.

3. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA - ATTIVITÀ EDILIZIA SUBORDINATA A CILA - ATTIVITÀ EDILIZIA SUBORDINATA A SCIA

3.1 Attività edilizia libera

L'art. 6, comma 1, del Testo Unico prevede che possono essere liberamente realizzati:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) opere temporanee, per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione dell'attività di ricerca di idrocarburi e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f) l'installazione di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- g) 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 interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- h) pannelli solari e fotovoltaici a servizio degli edifici, fuori dalla zona Adi cui al D.M. 1444/68 (centri storici);
- i) aree ludiche senza fini di lucro e elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- j) tutti gli altri interventi edilizi per i quali, nella Tabella A allegata al D. Lgs. 222/2016, è indicato come regime amministrativo *attività edilizia libera*.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Per tutti tali interventi non è necessario inoltrare alcuna comunicazione al Comune da parte degli interessati. Invece, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e-bis, possono essere eseguite - previa **comunicazione dell'avvio dei lavori (cd. CAL)** - opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, non oltre novanta giorni.

Queste opere non vanno confuse con quelle stagionali: mentre le prime sono destinate fin dall'origine a soddisfare esigenze specifiche e temporanee (stand espositivi o installazioni di vario genere per un evento) le seconde sono realizzate in previsione di un utilizzo ricorrente.

3.2 Attività edilizia soggetta a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)

Ai sensi del primo comma dell'art. 6-bis del Testo Unico, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori, (cd. CILA), gli interventi edilizi non riconducibili all'elenco di cui agli artt. 6 (attività edilizia libera), 10 (interventi assoggettati a permesso di costruire) e 22 (SCIA) del medesimo Testo Unico, 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, efficienza energetica, rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs 42/2004.

Pertanto, devono ritenersi assoggettati a CILA:

- a) interventi di manutenzione straordinaria, compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino parti strutturali dell'edificio;
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino parti strutturali dell'edificio;
- c) interventi edilizi per i quali, nella Tabella A allegata al D. Lgs. 222/2016, è prevista la CILA come regime amministrativo.

L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA**



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

La realizzazione degli interventi assoggettati a CILA che riguardino immobili sottoposti a tutela storico artistica, paesaggistico ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relativi previsioni normative.

Ai sensi del comma 1 dell'art. 23bis del T.U., prima della presentazione della comunicazione l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di sessanta giorni, ovvero se è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, il responsabile dello sportello unico indice una conferenza di servizi, che si esprime con le modalità e nei termini di cui al comma 5-bis dell'art. 20 del T.U. In caso di presentazione contestuale della segnalazione di inizio lavori e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o all'esito positivo della conferenza di servizi.

Le Regioni a statuto ordinario possono, con proprie leggi, estendere la disciplina di cui all'art. 6 T.U. ad ulteriori interventi edilizi, nonché possono disciplinare le modalità per l'effettuazione dei controlli.

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta l'applicazione di una 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.

3.3 Attività edilizia soggetta segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) Ai sensi del primo comma dell'art. 22 del Testo Unico, sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (cd. SCIA), in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente, i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria che riguardano parti strutturali dell'edificio; rientrano tra questi interventi anche il frazionamento di quella che nel progetto approvato era un'unica unità in due o più distinte unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fisica separazione delle unità); nonché l'accorpamento di quelle che in progetto approvato erano due o più unità in un'unica unità (con l'esecuzione di opere minime, esclusivamente "interne", per ottenere la fusione fra le unità);

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

- b) interventi di restauro e risanamento conservativo che riguardano parti strutturali dell'edificio;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli indicati nell'art. 10, comma 1, lett. c, del medesimo D.P.R.

La SCIA è consentita anche per le varianti a permessi di costruire, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso, la categoria edilizia e, per gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs 42/2004, la sagoma, nel rispetto delle eventuali prescrizioni del permesso di costruire. Ai fini della attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori.

Inoltre, possono essere realizzate con 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.

Inoltre, la SCIA può essere utilizzata per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali in deroga, previsti dall'art. 9 della legge 122 del 1989 (art. 137 T.U., c. 3).

L'art. 15, c. 3, del T.U., consente l'utilizzo della SCIA anche per l'ultimazione di opere oggetto di un permesso di costruire dopo la scadenza del termine di validità del medesimo qualora le opere ancora da ultimare «rientrano tra quelle realizzabili mediante SCIA». In questo caso si procede, se necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

La segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'art. 19 della legge 241/1990, può essere presentata a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

La segnalazione deve essere corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del Testo Unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati. Tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

L'art. 19 bis della legge 241/90 stabilisce che, nel caso in cui per lo svolgimento di un'attività soggetta a SCIA sono necessarie altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, l'interessato presenta un'unica SCIA allo sportello unico, anche in caso di procedimenti connessi di competenza di altre amministrazioni ovvero di diverse articolazioni interne dell'amministrazione ricevente. L'amministrazione che riceve la SCIA, ai sensi del comma 2 del citato art. 19bis, la trasmette immediatamente alle altre amministrazioni interessate al fine di consentire, per quanto di loro competenza, il controllo sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per lo svolgimento dell'attività e la presentazione, almeno cinque giorni prima della scadenza dei termini di 30 giorni, di eventuali proposte motivate per l'adozione dei provvedimenti ivi previsti.

Ai sensi del comma 1 dell'art. 23bis del T.U., prima della presentazione della segnalazione l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di sessanta giorni, ovvero se è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, il responsabile dello sportello unico indice una conferenza di servizi, che si esprime con le modalità e nei termini di cui al comma 5-bis dell'art. 20 del T.U. In caso di presentazione contestuale della segnalazione di inizio lavori e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o all'esito positivo della conferenza di servizi.

In particolare la realizzazione degli interventi assoggettati a SCIA che riguardino immobili sottoposti a tutela storico artistica, paesaggistico ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata, anche nei casi di cui all'articolo 19bis, comma 2, della citata legge 241/90, dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per l'esercizio dell'attività edilizia oggetto della segnalazione, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della stessa, adotta,

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

ai sensi dei commi 3 e 6bis dell'art. 19, legge cit., motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa. Qualora sia possibile conformare l'attività intrapresa e i suoi effetti alla normativa vigente, l'amministrazione competente, con atto motivato, invita il privato a provvedere prescrivendo le misure necessarie con la fissazione di un termine non inferiore a trenta giorni per l'adozione di queste ultime. In difetto di adozione delle misure da parte del privato, decorso il suddetto termine, l'attività si intende vietata. Con lo stesso atto motivato, in presenza di attestazioni non veritiere o di pericolo per la tutela dell'interesse pubblico in materia di ambiente, paesaggio, beni culturali, salute, sicurezza pubblica o difesa nazionale, l'amministrazione dispone la sospensione dell'attività intrapresa. L'atto motivato interrompe il suddetto termine di trenta giorni, che ricomincia a decorrere dalla data in cui il privato comunica l'adozione delle suddette misure. In assenza di ulteriori provvedimenti, decorso lo stesso termine, cessano gli effetti della sospensione eventualmente adottata.

Peraltro, decorso il termine di trenta giorni, l'amministrazione competente può sempre adottare i provvedimenti di cui al citato comma 3 dell'art. 19, in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies. In altri termini, l'amministrazione comunale potrà esercitare i propri poteri inibitori, conformativi o repressivi oltre il termine di 30 giorni sempreché:

- a.- il provvedimento venga assunto *“entro un termine ragionevole”* e, comunque, non oltre 18 mesi;
- b.- il provvedimento indichi le *“ragioni di interesse pubblico”* ad esso sotteso, non potendosi invocare semplicemente la necessità del ripristino della legalità violata;
- c.- il provvedimento dia conto del giudizio di bilanciamento tra l'interesse pubblico e gli *“interessi dei destinatari e dei controinteressati”*, nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità.

Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti per l'esercizio dell'attività oggetto della SCIA è punito con la reclusione da uno a tre anni. Restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dalle leggi regionali.

La segnalazione certificata di inizio attività non costituisce provvedimento tacito direttamente impugnabili. Gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, in caso di inerzia, esperire esclusivamente l'azione di cui all'articolo 31, commi 1, 2 e 3 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

E' fatta salva, in ogni caso, la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi assoggettati a SCIA, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione.

3.4 Attività edilizia soggetta a SCIA alternativa al permesso di costruire

In alternativa al permesso di costruire, il primo comma dell'art. 23 del Testo Unico, prevede che possono essere realizzati mediante *segnalazione certificata di inizio attività*:

- a.- 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 modificazioni;
- b.- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi, comunque denominati, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- c.- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

A questi interventi si aggiungono tutti quelli per i quali le varie leggi regionali prevedono la possibilità di ricorrere alla SCIA in alternativa al permesso di costruire.

Tutti i suddetti interventi sono soggetti al contributo di costruzione di cui all'art. 16 del Testo Unico.

Secondo l'art. 23 T.U. la SCIA deve essere presentata dall'interessato allo sportello unico del Comune, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, con gli eventuali opportuni elaborati progettuali. In tale relazione il progettista deve asseverare la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.

Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di altri enti, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, questi possono essere sostituiti da autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge o dagli strumenti urbanistici (approvati o adottati) e dai regolamenti edilizi (fatte salve, ovviamente, le verifiche

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

successive da parte degli organi e delle amministrazioni competenti). Tale norma, ai sensi del comma 1bis dell'art. 23 T.U., non si applica nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, idrogeologici, paesaggistici o culturali, nonché per gli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, alla immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia e delle finanze, oltre quelli previsti dalla normativa antisismica e imposti dalla normativa comunitaria.

La segnalazione certificata di inizio attività, corredata dalle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dai relativi elaborati tecnici e dell'indicazione dell'impresa a cui s'intende affidare i lavori, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica. In tal caso la segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione. I lavori indicati possono essere iniziati soltanto trenta giorni dopo la presentazione della SCIA, con gli allegati prescritti.

Qualora l'immobile sia soggetto ad uno dei vincoli di cui al richiamato comma 1bis dell'art. 23 T.U. e la cui tutela compete all'amministrazione comunale (anche per effetto di delega), il detto termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso e, nel caso questo non sia favorevole, la segnalazione è priva di effetto. Invece, nel caso in cui la tutela del detto vincolo compete a soggetto diverso dall'amministrazione comunale, alla SCIA deve essere allegato il relativo parere favorevole; in mancanza l'amministrazione comunale deve indire una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e il termine di trenta giorni decorre dall'esito della conferenza (in caso di esito non favorevole la segnalazione è priva di effetti).

Il detto termine di trenta giorni dovrebbe consentire agli uffici comunali di verificare l'esistenza di tutte le condizioni per utilizzare la procedura della SCIA, nonché la conformità dell'intervento edilizio alla normativa urbanistico edilizia vigente e, in mancanza, di vietare l'esecuzione dei lavori (fermo restando, come rilevato già nel paragrafo precedente, il potere-dovere del Comune di intervenire anche dopo la scadenza del detto termine, purchè in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies).

Spesso, invece, alcuni uffici comunali utilizzano il detto termine per formulare richieste dilatorie di chiarimenti o di documenti o per negare, comunque, la possibilità della SCIA

Nel caso in cui l'amministrazione riscontri l'assenza di una o più delle condizioni per eseguire l'intervento deve notificare all'interessato un motivato provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa. La SCIA ha validità per tre anni e l'interessato ha l'obbligo di comunicare al

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Comune la data di ultimazione dei lavori. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari

Nei casi in cui alla SCIA segua l'esecuzione dei lavori, il progettista od un tecnico abilitato deve emettere un certificato di collaudo finale, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Il Testo Unico (art. 29, c. 3) si riferisce anche alle responsabilità del tecnico che renda dichiarazioni non veritiere, richiamando gli artt. 359 e 481 del codice penale sulle responsabilità dei professionisti, che esercitano un servizio di pubblica necessità. Inoltre, nel caso di dichiarazioni non veritiere è prevista anche l'irrogazione delle sanzioni disciplinari da parte del competente ordine professionale.

Infine, l'art. 31 T.U., al comma 9bis, stabilisce che agli interventi edilizi di cui al comma 1 dell'art. 23, realizzati in assenza di SCIA o in totale difformità dalla stessa, si applicano le medesime sanzioni amministrative previste per gli interventi realizzati in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire.

ALLEGATO

Tabella dei Titoli Abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia

	ATTIVITA'	REGIME AMMINISTRATIVO	RIFERIMENTI NORMATIVI
1	Manutenzione ordinaria Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.	Attività edilizia libera	D.P.R. 380/2001 art. 3, c. 1 lett a) e art.6, c.1, lett a)
2	Pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW Interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW.	Attività edilizia libera	D.P.R. 380/2001 art. 6, c. 1, lett abis)

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA**



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

3	Eliminazione delle barriere architettoniche Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportano la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio.	Attività edilizia libera	D.P.R. 380/2001 art.6, c. 1, lett b)
4	Attività di ricerca nel sottosuolo Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo aventi carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, eseguite in aree esterne al centro edificato.	Attività edilizia libera	D.P.R. 380/2001 art.6, c. 1, lett c)
5	Movimenti di terra Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari.	Attività edilizia libera	D.P.R. 380/2001 art.6, c. 1, lett d)
6	Serre mobili stagionali Serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.	Attività edilizia libera	D.P.R. 380/2001 art.6, c. 1, lett e)
7	Pavimentazioni di aree pertinenziali 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 interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.	Attività edilizia libera	D.P.R. 380/2001 art.6, c. 1, lett e ter)
8	Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici 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.	Attività edilizia libera	D.P.R. 380/2001 art.6, c. 1, lett e quater)
9	Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza Aree ludiche senza fini di lucro e elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.	Attività edilizia libera	D.P.R. 380/2001 art.6, c. 1, lett equinques)

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA**



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

10	<p>Manufatti leggeri in strutture ricettive</p> <p>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.</p>	Attività edilizia libera	D.P.R. 380/2001 art.3, c. 1, lett e.5)
11	<p>Opere contingenti e temporanee</p> <p>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 90 giorni.</p>	Semplice Comunicazione	D.P.R. 380/2001 art.6, c. 1, lett e bis)
12	<p>CILA (Clausola residuale)</p> <p>Sono realizzabili mediante Comunicazione di inizio lavori asseverata gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, del D.P.R. 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, 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, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.</p>	CILA	D.P.R. 380/2001 art.6-bis, c. 1

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

13	<p>Manutenzione straordinaria (leggera) Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'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.</p>	CILA	D.P.R. 380/2001 art. 3, c.1, lett. b) e art.6-bis)
14	<p>Restauro e risanamento conservativo (leggero) Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.</p>	CILA	D.P.R. 380/2001 art. 3, c. 1, lett c) e art.6-bis)
15	<p>Eliminazione delle barriere architettoniche (pesanti) Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di ascensori esterni ovvero, di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio.</p>	CILA	D.P.R. 380/2001 art.6-bis
16	<p>Attività di ricerca nel sottosuolo (in aree interne al centro edificato) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo aventi carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, eseguite in aree interne al centro edificato.</p>	CILA	D.P.R. 380/2001 art.6-bis, c. 1

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

17	<p>Movimenti in terra non inerenti all'attività agricola Movimenti in terra non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvo-pastorali.</p>	CILA	D.P.R. 380/2001 art.6-bis, c. 1
18	<p>Serre mobili stagionali (con strutture in muratura) Serre mobili stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.</p>	CILA	D.P.R. 380/2001 art.6- bis, c. 1
19	<p>Realizzazione di pertinenze minori Opere 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 inferiore al 20% del volume dell'edificio principale.</p>	CILA	D.P.R. 380/2001 artt. 3c. 1 lett. e.6) e 6-bis ,c. 1
20	<p>Manutenzione straordinaria (pesante) Interventi di manutenzione che riguardano parti strutturali dell'edificio.</p>	SCIA	D.P.R. 380/2001 art.3, c. 1, lett., b) e art. 22, c. 1, lett a)
21	<p>Restauro e risanamento conservativo (pesante) 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, qualora riguardi parti strutturali dell'edificio.</p>	SCIA	D.P.R. 380/2001 art.3, c. 1, lett c) e art. 22, c. 1, lett b)

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA**



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

22	<p>Ristrutturazione edilizia cosiddetta “leggera” 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	SCIA	D.P.R. 380/2001 art. 3, c. 1, lett d)
23	<p>Varianti in corso d’opera a permessi di costruire 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 modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell’attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell’agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell’intervento principale e</p>	SCIA	D.P.R. 380/2001 art. 22, commi 2 e 7

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

	possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.		
24	<p>Varianti in corso d’opera che non presentano caratteri delle variazioni essenziali</p> <p>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.</p>	<p>SCIA (anche a fine lavori)</p>	<p>D.P.R. 380/2001 art. 22, c. 2-bis</p>
25	<p>Ristrutturazione edilizia cosiddetta “pesante” Gli interventi di ristrutturazione edilizia che conducano 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, comportano mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d’uso.</p>	<p>P.D.C. o SCIA alternativa al PDC</p>	<p>D.P.R. 380/2001 art. 10, c. 1, lett c) e art.23, c. 1, lett a)</p>

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

26	<p>Nuova costruzione in esecuzione di strumento urbanistico attuativo</p> <p>Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora 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 30 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.</p>	SCIA alternativa al PDC	D.P.R. 380/2001 art.23, c. 1, lett b)
27	<p>Interventi di nuova costruzione in attuazione di strumento urbanistico generale</p> <p>Interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano volumetriche.</p>	SCIA alternativa al PDC	D.P.R. 380/2001 art. 23, c. 1, lett. c)
28	<p>Nuova costruzione di manufatto edilizio</p> <p>Costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati.</p>	PDC	D.P.R. 380/2001 art.3, c. 1, lett e.1)

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI**
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

29	<p>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.</p>	PDC	D.P.R. 380/2001 art.3, c. 1, lett f)
30	<p>Ampliamento fuori sagoma Ampliamento di manufatti edilizi fuori terra o interrati, all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6) dell'art. 3, c. 1, D.P.R. 380/2001.</p>	PDC	D.P.R. 380/2001 art.3, c. 1, lett e.1)
31	<p>Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune.</p>	PDC	D.P.R. 380/2001 art.3, c. 1, lett e.2)
32	<p>Realizzazione di infrastrutture e impianti Realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportano la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.</p>	PDC	D.P.R. 380/2001 art.3, c. 1, lett e.3)
33	<p>Torri e tralicci Installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.</p>	PDC	D.P.R. 380/2001 art.3, c. 1, lett e.4)
34	<p>Manufatti leggeri utilizzati come abitazione o luogo di lavoro o magazzini o depositi 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 diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.</p>	PDC	D.P.R. 380/2001 art.3, c. 1, lett e.5)

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA**



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

35	<p>Realizzazione di pertinenze 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 comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.</p>	PDC	D.P.R. 380/2001 art.3, c. 1, lett e.6)
36	<p>Depositi e impianti all'aperto Realizzazione di depositi di merci o di materiali e di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente di suolo inedificato.</p>	PDC	D.P.R. 380/2001 art.3, c. 1, lett e.7)
37	<p>Varianti in corso d'opera a permesso di costruire che presentano i caratteri delle variazioni essenziali Varianti a permesso di costruire che configurano una variazione essenziale.</p>	PDC	D.P.R. 380/2001 art.22, c. 2-bis
38	<p>Varianti a permesso di costruire comportanti modifica della sagoma nel centro storico Varianti a permesso di costruire comportanti modifica della sagoma, negli ambiti del centro storico individuati con delibera del Consiglio comunale o, in via transitoria, in tutto il centro storico, fino all'assunzione di tale delibera.</p>	PDC	D.P.R. 380/2001 art. 23-bis, c. 4

Titoli Abilitativi in Edilizia e Semplificazioni



**ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA PROVINCIA
DI CASERTA**



Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

39	<p>Mutamento di destinazione d'uso avente rilevanza urbanistica</p> <p>Salva diversa previsione da parte 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, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:</p> <p>a) residenziale a-bis) turistico - ricettiva b) produttiva e direzionale c) commerciale d) rurale</p>	PDC	D.P.R. 380/2001 artt.23-ter, c. 1, e 10, c. 2
40	<p>Permesso di costruire in sanatoria</p> <p>Interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative.</p> <p>Il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.</p> <p>Doppia Conformità.</p>	PDC	D.P.R. 380/2001 art. 36

