

# I TITOLI EDILIZI ABILITATIVI

## D.P.R. 380/2001 “T.U. EDILIZIA”

dopo le modifiche apportate dal D.lgs. 222/2016 c.d. “SCIA 2”

1. - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
2. - COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA (CIL) per opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee
2. - COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA ' ASSEVERATA (CILA)
3. - PERMESSO DI COSTRUIRE
4. - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)
5. - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE (c.d. SUPERSCIA)

Nella tabella A allegata al D.lgs. 222/216 c.d. “SCIA 22”, alla Sez. II – Edilizia è contenuto un elenco di attività edilizie con il regime amministrativo relativo.

<b>1. - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (art. 6 TUE)</b>	
Tipologie di intervento	<p>Sono eseguiti senza titolo abilitativo (nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sull'attività edilizia e del D.Lgs. 42/2004*) i seguenti interventi:</p> <p>a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui <u>all'articolo 3, comma 1, lettera a)</u>; a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;</p> <p>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;</p> <p>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 interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;</p> <p>e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al <a href="#">decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444</a>;</p> <p>e-quinqies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.</p> <p><i>* Nel caso in cui per effettuare l'intervento sia necessario acquisire preventivamente altri titoli di legittimazione, l'istanza va presentata al SUE ai sensi dell'art. 5, comma 3 del TUE.</i></p>
Competenza Regioni	Le Regioni a statuto ordinario possono:

	a) estendere la disciplina a ulteriori interventi (esclusi quelli assoggettati a permesso di costruire ed a SCIA alternativa al pdc; b) disciplinare con legge la modalità per effettuare dei controlli.
Contributo di costruzione	Nessuna onerosità

## 2. - COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' ASSEVERATA (ART. 6-bis TUE)

Tipologie di intervento	Sono eseguiti previa presentazione della CILA* gli interventi che non sono soggetti all'attività edilizia libera (art. 6 TUE) al permesso di costruire (art. 10 TUE) alla SCIA (art. 22 del TUE).  * <i>Nel caso in cui siano necessarie autorizzazioni preliminari, la richiesta è effettuata con le modalità indicate all'art. 23-bis del TUE.</i>
Competenza Regioni	Le Le Regioni a statuto ordinario possono: a) estendere la disciplina a ulteriori interventi edilizi; b) disciplinare con legge la modalità per effettuare dei controlli anche a campione e prevedendo sopralluoghi.
Contributo di costruzione	Corrispondono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria gli interventi di manutenzione straordinaria "leggera" qualora ne derivi un aumento della superficie calpestabile (art. 17, comma 4 TUE).
Regime sanzionatorio	Nell'ipotesi di mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori si applica la sanzione pecuniaria di €. 1.000, ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente in corso d'opera. Nell'ipotesi di realizzazione non conformi alla disciplina urbanistico-edilizia si applicano le sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 37 del TUE. Gli interventi realizzati con CILA ma che avrebbero richiesto un diverso titolo, si intendono sine titulo e si applicano le sanzioni per violazione edilizia.

## 3. - PERMESSO DI COSTRUIRE (art. 20 del D.P.R. n. 380/2001)

Tipologie di intervento	Comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a PdC* ai sensi dell'art. 10, comma 1, del TUE i seguenti interventi: a) gli interventi di nuova costruzione; b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del <a href="#">decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42</a> e successive modificazioni.  * <i>Nel caso siano necessari altri atti di assenso resi da altre amministrazioni, l'acquisizione avviene nel corso dell'istruttoria per il rilascio del pdc, mediante la conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 e segg. L. 241/1990.</i>
Competenza Regioni	Le Regioni possono stabilire con legge quali mutamenti e trasformazioni fisiche e d'uso degli immobili sono sottoposti a permesso di costruire o a SCIA. Possono inoltre individuare ulteriori interventi da sottoporre al rilascio del permesso in relazione all'incidenza sul territorio ed al carico urbanistico.

Contributo di costruzione	Contributo di costruzione art. 16 TUE ; Riduzione ed esonero nei casi di cui all'art. 17.
Regime sanzionatorio	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interventi in mancanza di pdc o in difformità totale o con variazione essenziale: sanzioni demolitorie. L'inottemperanza all'ordine di demolizione comporta la sanzione pecuniaria da €. 2.000 a €. 20.000 e l'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune (art. 31 del TUE).</li> <li>- Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dal permesso di costruire: sanzioni demolitorie o pecuniarie se la demolizione non è possibile (art. 33 del TUE);</li> <li>- Interventi in parziale difformità dal permesso di costruire: sanzioni demolitorie o pecuniarie se la demolizione non è possibile (art. 34 del TUE).</li> </ul> <p>Oltre alle suddette sanzioni amministrative sono previste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sanzioni penali (art. 44 del TUE);</li> <li>- reclusione da uno a tre anni in caso di dichiarazioni o attestazioni mendaci;</li> <li>- sanzioni civili ad es. la nullità degli atti giuridici (art. 46 del TUE);</li> <li>- il divieto di forniture da parte delle aziende di pubblici servizi (art. 48 del TUE).</li> </ul>
Sanatoria	Accertamento di conformità mediante rilascio di PdC in sanatoria (art. 36 del TUE).

**4. - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) - Art. 22 TUE  
per il procedimento di controllo si applica l'art. 19 L. 241/1990**

Tipologie di intervento	<p>Si realizzano con SCIA* i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) manutenzione straordinaria di cui all'<a href="#">articolo 3, c. 1, lett. b)</a>, che riguardi le parti strutturali dell'edificio;</li> <li>b) restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, c. 1, lett. c), che riguardi le parti strutturali dell'edificio;</li> <li>c) ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, c. 1, lett. d), diversa da quella c.d. "pesante" indicata nell'<a href="#">articolo 10, comma 1, lettera c)</a>.</li> <li>d) 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 D.lgs. 42/2004, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.</li> <li>e) varianti a permessi di costruire, comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, 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.</li> </ul> <p><i>* Nel caso in cui sia necessario acquisire altri titoli di legittimazione, trova applicazione la disposizione della concentrazione di regimi amministrativi di cui all'art. 19, commi 2 e 3 L. 241/1990 o la modalità indicata all'art. 23-bis del TUE.</i></p>
Competenza Regioni	Le Regioni a statuto ordinario possono ampliare o ridurre le categorie di interventi soggetti a SCIA.
Contributo di costruzione	La gratuità o l'onerosità della SCIA è da verificare in base alla tipologia di intervento ed alle tabelle parametriche regionali.
Regime sanzionatorio	Art. 37 del D.P.R. 380/2001.
Sanatoria	Art. 37 c. 4 del D.P.R. 380/2001 per interventi conformi e per le quali venga presentato l'accertamento di conformità.

<b>4. - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) - Art. 23 TUE alternativa al permesso di costruire va presentata 30 giorni prima dell'inizio dei lavori</b>	
Tipologia interventi	<p>In alternativa al permesso di costruire, sono realizzabili con SCIA*:</p> <p>a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'<a href="#">articolo 10, comma 1, lettera c)</a>;</p> <p>b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della <a href="#">legge 21 dicembre 2001, n. 443</a>, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;</p> <p>c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.</p> <p><i>* Nel caso in cui sia necessario acquisire altri titoli di legittimazione, trova applicazione la disposizione della concentrazione di regimi amministrativi di cui all'art. 19, commi 2 e 3 L. 241/1990.</i></p>
Competenza Regioni	Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a SCIA diversi da quelli indicati all'art. 23 del TUE, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.
Contributo di costruzione	Contributo di costruzione art. 16, TUE - Riduzione ed esonero nei casi stabiliti dall'art. 17.
Regime sanzionatorio	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interventi in mancanza di pdc o in difformità totale o con variazione essenziale: sanzioni demolitorie. L'inottemperanza all'ordine di demolizione comporta la sanzione pecuniaria da €. 2.000 a €. 20.000 e l'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune (art. 31 del TUE).</li> <li>- Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dal permesso di costruire: sanzioni demolitorie o pecuniarie se la demolizione non è possibile (art. 33 del TUE);</li> <li>- Interventi in parziale difformità dal permesso di costruire: sanzioni demolitorie o pecuniarie se la demolizione non è possibile (art. 34 del TUE).</li> </ul> <p>Oltre alle suddette sanzioni amministrative sono previste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sanzioni penali (art. 44 del TUE);</li> <li>- reclusione da uno a tre anni in caso di dichiarazioni o attestazioni mendaci;</li> <li>- sanzioni civili ad es. la nullità degli atti giuridici (art. 46 del TUE);</li> <li>- il divieto di forniture da parte delle aziende di pubblici servizi (art. 48 del TUE).</li> </ul>
Sanatoria	Accertamento di conformità mediante rilascio di PdC in sanatoria (art. 36 del TUE).