



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania

**Incontri di preparazione agli esami di abilitazione
2^a Sessione 2023**

**IL PROCEDIMENTO EDILIZIO
- INTERVENTI EDILIZI E TITOLI ABILITATIVI -**

31 Ottobre 2023

Relatore:
Antonio Brunetto

AVVERTENZA

I destinatari di questa lezione sono i giovani laureati in Ingegneria che a giorni sosterranno gli esami di abilitazione.

La trattazione degli argomenti è stata semplificata, eliminando alcune parti non ritenute necessarie in questa sede, senza tuttavia tralasciare i concetti più importanti.

Il testo non tiene conto delle recenti modifiche apportate dal decreto semplificazioni (D.L. 76/2020)

Gli interventi edilizi



Gli interventi edilizi

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sono stati introdotti **dall'art. 31 della L. 05.08.1978, n. 457**

e le definizioni in essa contenute **prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi**

Oggi sono disciplinati dal Testo Unico Edilizia

DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”

Gli interventi edilizi

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

REGIONE SICILIA

L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.

Recepimento, **con modifiche**, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con DPR 6 giugno 2001, n. 380.

L.R. 19 del 29/07/2021

“Modifiche alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 in materia di compatibilità delle costruzioni realizzate in aree sottoposte a vincolo”

L.R. 23 del 06/08/2021

“Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed Urbanistica”

Gli interventi edilizi

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

art. 3 del DPR 380/2001 (Definizione degli interventi edilizi)

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- 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 e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso
- c) **interventi di restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Gli interventi edilizi

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

art. 3 del DPR 380/2001 (Definizione degli interventi edilizi)

- d) **interventi di ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente
- e) (...)
- f) **interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi edilizi

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

art. 3 del DPR 380/2001 (Definizione degli interventi edilizi)

Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- e) interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Gli interventi edilizi

REGIONE SICILIA - ATTIVITÀ EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI

ATTIVITÀ EDILIZIA



Gli interventi edilizi

ATTIVITÀ EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

art. 6 – DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 e modificato dall'art. 4 della L.R. 23/2021

(L.R. 23/2021, art. 4, comma 1)

L'articolo 3 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 è sostituito dal seguente:

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 di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, **i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:**

Continua

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

art. 6 – DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 e modificato dall'art. 4 della L.R. 23/2021

- a) **gli interventi di manutenzione ordinaria** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1;
- b) **gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche**, compresa la realizzazione di ascensori esterni se realizzati su aree private non prospicienti vie e piazze pubbliche;
- c) **le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo** che abbiano carattere geognostico, ivi comprese quelle necessarie per l'attività di ricerca di acqua nel sottosuolo, 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**, da realizzare con struttura precaria suscettibili di facile rimozione, sprovviste di opere in muratura, strumentali all'attività agricola;
- f) l'installazione, la riparazione, la sostituzione, il rinnovamento ovvero la messa a norma dei **depositi di gas di petrolio** liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi;
- g) **le recinzioni di fondi rustici**;
- h) **le strade poderali**;
- i) **le opere di giardinaggio**;
- l) **il risanamento e la sistemazione dei suoli agricoli** anche se occorrono strutture murarie;

Continua

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

art. 6 – DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 e modificato dall'art. 4 della L.R. 23/2021

- m) **le cisterne** e le opere connesse interrate, ivi compresi i vasconi in terra battuta per usi irrigui;
 - n) **le opere di smaltimento delle acque piovane**;
 - o) **le opere di presa e distribuzione di acque** di irrigazione da effettuarsi in zone agricole;
 - p) **le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco** e di nuova costruzione con altezza massima di 1,50 metri;
 - q) **le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali** di cui alla [circolare del Ministero dei Lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918](#);
 - r) **l'installazione di pergolati e pergotende** ovvero gazebi costituiti da elementi assemblati tra loro di facile rimozione a servizio di immobili regolarmente assentiti o regolarizzati sulla base di titolo abilitativo in sanatoria;
 - s) **la realizzazione di opere interrate di smaltimento reflui** provenienti da immobili destinati a civile abitazione compresa l'installazione di fosse tipo Imhoff o a tenuta, sistemi di fitodepurazione, per immobili privi di fognatura dinamica comunale;
- ...

Continua

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

art. 6 – DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 e modificato dall'art. 4 della L.R. 23/2021

(L.R. 23/2021, art. 4, comma 2)

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione asseverata anche per via telematica di cui al comma 4, **i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:**

a) **gli interventi di manutenzione straordinaria** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del [decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001](#) come recepito dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio compreso il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari urbane purché aventi la stessa destinazione d'uso;

b) **le opere interne alle costruzioni** che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'[articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#), è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal [decreto legislativo n. 42/2004](#). Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse;

Continua

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

art. 6 – DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 e modificato dall'art. 4 della L.R. 23/2021

- c) **le modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa**, comprese quelle sulla superficie coperta, che non comportino un cambio di destinazione d'uso e non riguardino parti strutturali;
- d) **gli impianti di energia rinnovabile** di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, come specificati al punto 12 dell'allegato al decreto interministeriale 10 settembre 2010 recante "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", da realizzare al di fuori della zona territoriale omogenea A di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, con esclusione degli immobili sottoposti a tutela in applicazione del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni. Negli immobili e nelle aree ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 e successive modificazioni, i suddetti impianti possono essere realizzati previa valutazione di incidenza ed espletamento delle procedure di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale sul progetto preliminare, qualora prevista, di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni;

Continua

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

art. 6 – DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 e modificato dall'art. 4 della L.R. 23/2021

- d) la realizzazione di nuovi impianti tecnologici al servizio di immobili esistenti e relativi locali tecnici di dimensione almeno pari al 5 per cento del volume dell'immobile e comunque non superiore a mc. 30,00, con altezza massima interna m. 2,40, a servizio della singola unità o dell'edificio residenziale, nel rispetto di distacchi e altezze delle zone territoriali omogenee di appartenenza;
- f) la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui al comma 1, lettera g), e di quelle di cui alla lettera i) del medesimo comma;
- g) la realizzazione di strade interpoderali;
- h) la nuova realizzazione di opere murarie di recinzione con altezza massima di m. 2,00; per altezza superiori trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 10;
- i) le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza compresa tra m. 1,50 e m. 1,70;
- l) la realizzazione di opere interrato di smaltimento reflui provenienti da singoli immobili destinati a strutture ed attività diverse dalla residenza appartenenti alle categorie funzionali previste alle lettere a bis), b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 23 ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come recepito dall'articolo 1;

Continua

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

art. 6 – DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 e modificato dall'art. 4 della L.R. 23/2021

- m) installazione di linee vita negli edifici esistenti, ricadenti anche in aree vincolate ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni;
- n) la chiusura con pannelli scorrevoli trasparenti su binari di balconi, porticati e verande di edifici esistenti su prospetti non prospicienti strade e piazze pubbliche, per una superficie massima di chiusura non superiore al 20 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque non superiore a mq. 50, ad eccezione delle opere di cui all'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e successive modificazioni;
- o) le opere di efficientamento degli involucri degli edifici esistenti consistenti nella mera applicazione di coibenti termici;
- p) i sistemi per la produzione e l'autoconsumo di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici, da realizzare all'interno della zona A di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, che non comportino pregiudizio alla tutela del contesto storico, ambientale e naturale, in relazione alle linee guida impartite dall'Assessore regionale per i beni culturali e l'identità siciliana.

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

art. 6 – DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 e modificato dall'art. 4 della L.R. 23/2021

ATTIVITÀ DI EDILIZIA LIBERA SOGGETTA A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI – C.I.L.

La **C.I.L.** (Comunicazione di Inizio Lavori) è una comunicazione da presentare allo **Sportello unico per l'edilizia** per realizzare **determinati tipi di interventi di edilizia libera**.

In particolare, ai sensi **dell'art. 3, comma 2, della L.R. 16/2016 e modificato dall'art. 4 della L.R. 23/2021**, gli interventi da realizzare mediante C.I.L. sono i seguenti:

lettere b, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p, q, r

La comunicazione viene eseguita utilizzando la modulistica approvata dalla Regione Siciliana con apposita [deliberazione della Giunta regionale n. 237 del 14 giugno 2017](#)

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

art. 6 – DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 e modificato dall'art. 4 della L.R. 23/2021

ATTIVITÀ DI EDILIZIA LIBERA SOGGETTA A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA – C.I.L.A.

La **C.I.L.A.** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) è **una comunicazione da presentare allo Sportello unico per l'edilizia per realizzare determinati tipi di interventi di edilizia libera.**

In particolare, ai sensi **dell'art. 3, comma 2, della L.R. 16/2016 e modificato dall'art. 4 della L.R. 23/2021**, gli interventi da realizzare mediante C.I.L.A. sono i seguenti:

lettere a) e c)

Inoltre, sono soggette al regime di comunicazione di inizio lavori asseverata **le opere di cui all'art. 20 della L.R. 4/2003** – opere interne per la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie.

La comunicazione viene eseguita utilizzando la modulistica approvata dalla Regione Siciliana con apposita [deliberazione della Giunta regionale n. 237 del 14 giugno 2017](#)

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

art. 6 – DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 e modificato dall'art. 4 della L.R. 23/2021

ATTIVITÀ DI EDILIZIA LIBERA SOGGETTA A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA – C.I.L.A.

Il committente trasmette all'amministrazione comunale, anche in forma telematica **l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità:**

- che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati
- che i lavori sono conformi ai regolamenti edilizi vigenti
- che i lavori sono compatibili con la normativa in materia sismica
- che i lavori sono compatibili con la normativa sul rendimento energetico nell'edilizia
- che i lavori non interessano parti strutturali dell'edificio

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

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

art. 6 – DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 e modificato dall'art. 4 della L.R. 23/2021

Riguardo agli interventi di cui al comma 2, la comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, comma 1, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 (*Conservazione e aggiornamento del nuovo catasto edilizio urbano*), convertito, con modificazioni, dalla [legge 11 agosto 1939, n. 1249](#), ed è tempestivamente inoltrata dall'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate. **(Art. 3, comma 4).**

SANZIONI

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 3, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. **(Art. 3, comma 5).**

Continua

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

art. 6 – DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 e modificato dall'art. 4 della L.R. 23/2021

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

Le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono su quelle contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi vigenti.

(Art. 3, comma 5).

**ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA
SOGGETTA A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER GLI INTERVENTI DI
CUI ALL'ART. 119 DEL D.L. N. 34 DEL 2020 – CILA-SUPERBONUS**

**ATTIVITÀ DI EDILIZIA LIBERA SOGGETTA A COMUNICAZIONE DI
INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 119
DEL D.L. N. 34 DEL 2020 – CILA-SUPERBONUS**

Procedura istituita appositamente con D.L. 77/2021 (oggi L. 108/2021) all'interno del D.L. 34/2020: con essa è stato idealmente consentito di aggirare l'attestazione di Stato legittimo dell'immobile, altrimenti obbligatoria ai sensi degli articoli 9-bis e 34-bis del DPR 380/01.

Inoltre l'intervento superbonus 110% art. 119 viene classificato in manutenzione straordinaria, ad eccezione delle demolizioni e ricostruzioni edifici.

ATTIVITÀ SOGGETTA A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ
art. 22 – DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 10 della L.R. 16/2016 e
modificato dall'art. 10 della L.R. 23/2021

ATTIVITÀ DI EDILIZIA SOGGETTA A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ – S.C.I.A.

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

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

ATTIVITÀ SOGGETTA A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ
art. 22 – DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 10 della L.R. 16/2016 e
modificato dall'art. 10 della L.R. 23/2021

L'articolo 22 del D.P.R. 380/2001, così come modificato ed integrato dall'art. 10 della L.R. 16/2016 e modificato dall'art. 10 della L.R. 23/2021, stabilisce che **sono realizzabili mediante S.C.I.A.** gli interventi non riconducibili a quelli soggetti a permesso di costruire ed a quelli di edilizia libera, **che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.**

Più precisamente, sono realizzabili mediante S.C.I.A i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c)

ATTIVITÀ SOGGETTA A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ
art. 22 – DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 10 della L.R. 16/2016 e
modificato dall'art. 10 della L.R. 23/2021

Sono, altresì, realizzabili mediante SCIA

1) le **varianti ai permessi di costruire che:**

- **non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie**
- **non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia**
- **non alterano la sagoma dell'edificio** qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.
- **non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire**

2) le **varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale**, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, **realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista.**

ATTIVITÀ SOGGETTA A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ
art. 22 – DPR 380/2001 recepito con modifiche dall’art. 10 della L.R. 16/2016 e
modificato dall’art. 10 della L.R. 23/2021

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

SANZIONI

Per gli interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività si applica il sistema sanzionatorio previsto dall’art. 37 del DPR 380/2001.

La segnalazione certificata di inizio attività viene eseguita utilizzando la modulistica approvata dalla Regione Siciliana con apposita [deliberazione della Giunta regionale n. 237 del 14 giugno 2017](#)

ATTIVITÀ SOGGETTA A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ
art. 10 della L.R. 16/2016

**ATTIVITÀ DI EDILIZIA SOGGETTA A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ –
D.I.A.**

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

La **D.I.A.** è riconosciuta come procedura facoltativa **alternativa al permesso di costruire** e risulta disciplinata nell'ordinamento regionale dall'art. 10 della L.R. 16/2016

ATTIVITÀ SOGGETTA A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ
art. 10 della L.R. 16/2016

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante **denuncia di inizio attività**:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), in zone non comprese all'interno delle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 ovvero non ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa una fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri;

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), con esclusione delle zone e degli immobili di cui alla lettera a), e nei soli casi in cui siano verificate le seguenti tre condizioni:

- 1) il solaio sia preesistente;
- 2) il committente provveda alla denuncia dei lavori ai sensi dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, ed all'eventuale conseguente autorizzazione ai sensi dell'articolo 16;
- 3) la classificazione energetica dell'immobile dimostri una riduzione delle dispersioni termiche superiori al 10 per cento rispetto alle condizioni di origine;

ATTIVITÀ SOGGETTA A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ
art. 10 della L.R. 16/2016

c) 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 planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi di cui all'articolo 5, comma 1, lettera d);

e) le opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nel termine stabilito nel permesso di costruire, ove i lavori eseguiti consentono la definizione planivolumetrica del manufatto edilizio e le opere di completamento sono conformi al progetto attuato.

Gli interventi anzidetti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 7.
Gli interventi di cui al comma 4, lettera d), sono soggetti ai contributi di costruzione come determinati al punto 6) della lettera d) del comma 1 dell'articolo 5.

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

NATURA

In prima approssimazione si può definire la concessione edilizia come il titolo abilitativo necessario per eseguire gli interventi edilizi più invasivi che modificano l'assetto del territorio.

Essa rientra tra i provvedimenti autorizzatori, nel senso che rimuove un ostacolo all'esercizio di un diritto, lo - jus aedificandi -, di cui l'interessato è già titolare in quanto il "diritto ad edificare" è insito al diritto di proprietà dell'area, configurandosi come un diritto in attesa di espansione inerente al diritto di proprietà, previa autorizzazione da parte dell'autorità comunale.

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

NATURA

Nel 1977, il legislatore trasformò il titolo autorizzatorio in titolo concessorio (art. 14 L. 10/1977) ritenendo, a torto, che il diritto di edificare appartenesse allo Stato che, per effetto del provvedimento concessorio, lo trasferiva al privato a titolo oneroso.

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

NATURA

La scelta politica del legislatore fu censurata dalla Corte costituzionale (sentenza 30.01.1980, n. 5) che, ritenne che nel sistema costituzionale vigente il diritto di edificare fosse una facoltà connessa al diritto di proprietà.

Nella sentenza della Corte fu sancito che il diritto di edificare non poteva essere oggetto di trasferimento dallo Stato verso il cittadino, ma oggetto soltanto di regolamentazione pubblicistica finalizzata a fissarne le condizioni in cui era consentito l'esercizio del diritto: la concessione edilizia, pur conservandone il nome, perdeva pertanto la natura concessoria che gli aveva dato la L. 10/1977 ed acquistava un carattere tipicamente autorizzatorio.

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

NATURA

Nel 2001, il legislatore prende definitivamente atto di tale natura, e ne muta il nome, definendo l'autorizzazione in questione «**permesso di costruire**».



PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

Cosa è il PdC

Il permesso di costruire è un'autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune, che consente l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica.

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

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

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni;

Interventi da realizzare con il PdC

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:

1) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21.

2) il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2 metri, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici;

Interventi da realizzare con il PdC

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

**Interventi da
realizzare con
il PdC**

3) il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a 2,20 metri. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi;

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

Interventi da realizzare con il PdC

4) gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero negli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 anche nei centri storici se disciplinati dai piani regolatori comunali, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette da norme nazionali o regionali, e in assenza di piani attuativi, i comuni adottano, acquisito il parere della Soprintendenza per i beni culturali e ambientali, ovvero di concerto con gli enti territoriali competenti alla gestione di suddetti parchi e riserve naturali o aree protette, una variante al vigente regolamento edilizio comunale, entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Detta variante individua anche gli ambiti nei quali, per gli interventi ammessi dalla presente legge, non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004;

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

Interventi da realizzare con il PdC

5) il progetto di recupero ai fini abitativi segue le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

6) le opere realizzate ai sensi del presente articolo comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 7, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al Comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 10.

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

Interventi da realizzare con il PdC

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

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

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

Interventi da
realizzare con
il PdC

2) Interventi realizzati in assenza o difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività, e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta (Accertamento di conformità - permesso di costruire in sanatoria).

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

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

5) Interventi consistenti in variazioni essenziali rispetto ai progetti approvati.

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

**Procedura per
il PdC**

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, da presentare allo sportello unico per l'edilizia, deve essere corredata da:

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

La domanda di PdC viene eseguita utilizzando la modulistica approvata dalla Regione Siciliana con apposita [deliberazione della Giunta regionale n. 237 del 14 giugno 2017](#)

PERMESSO DI COSTRUIRE (già Concessione edilizia)

Procedura per il PdC

Lo sportello unico comunica **entro dieci giorni** al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

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 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.

PERMESSO DI COSTRUIRE (già Concessione edilizia)

Procedura per il PdC

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni.

L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni.

La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine.

PERMESSO DI COSTRUIRE (già Concessione edilizia)

Il termine di sessanta giorni può essere interrotto una 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.

Procedura per
il PdC

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta del responsabile del procedimento. Qualora sia indetta la conferenza di servizi, la determinazione motivata di conclusione del procedimento è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.

PERMESSO DI COSTRUIRE (già Concessione edilizia)

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il **silenzio-assenso**, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Procedura per il PdC

Il permesso di costruire formato per silenzio-assenso è **equipollente** a quello ordinario

Pertanto, il richiedente è **obbligato ad iniziare i lavori** entro un anno a partire dal centovesimo giorno dalla data di presentazione del progetto; in caso contrario, si determinerà **la decadenza** del permesso tacitamente formatasi ed il suo **annullamento**.

In tal caso è necessario ripresentare una istanza diretta a riattivare il procedimento.

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

**Procedura per
il PdC**

Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni.

In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

PERMESSO DI COSTRUIRE (già Concessione edilizia)

Caratteristiche del PdC

CHI PUÒ RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il proprietario o chi ne ha titolo (titolari di diritti reali di godimento sulla cosa: enfiteuti, usufruttuari, ecc...)

A QUALE FINE

per **l'esecuzione di qualsiasi attività** comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché **il mutamento della destinazione degli immobili.**

LA QUALITÀ DI PROPRIETARIO O DI AVENTE TITOLO DEVE ESSERE DOCUMENTATA.

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

**Caratteristiche
del PdC**

CHI RILASCIA IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il dirigente comunale (previa acquisizione degli atti istruttori e pareri rimessi dal Responsabile del procedimento all'uopo delegato)

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

**Caratteristiche
del PdC**

È ONEROSO (fatta eccezione per i casi previsti e disciplinati dalla e per gli interventi di edilizia convenzionata)

Il PdC è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle **spese di urbanizzazione**, nonché al **costo di costruzione**.

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

**Caratteristiche
del PdC**

È TRASFERIBILE

Il PdC è trasferibile ai **successori e aventi causa** che abbiano titolo sul bene oggetto del PdC stesso.

In conseguenza del trasferimento, il PdC deve essere **volturato**

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

**Caratteristiche
del PdC**

È IRREVOCABILE

Fatti salvi i casi di decadenza previsti dalla legge



PERMESSO DI COSTRUIRE (già Concessione edilizia)

Caratteristiche del PdC

DURATA

Il PdC relativo a singoli edifici non può avere validità complessiva superiore a **tre anni dall'inizio dei lavori**, che devono comunque **essere iniziati entro un anno dal rilascio** del titolo.

Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

PERMESSO DI COSTRUIRE (già Concessione edilizia)

Caratteristiche del PdC

SCADENZA

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario **deve richiedere un nuovo permesso di costruire.**

Per ultimazione dell'opera si intende **il completamento integrale di ogni parte del progetto** confermato con la presentazione della **Segnalazione certificata di agibilità**

PERMESSO DI COSTRUIRE (già Concessione edilizia)

Caratteristiche del PdC

PROROGA

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con **provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà** del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

PERMESSO DI COSTRUIRE (già Concessione edilizia)

Caratteristiche del PdC

CONTROLLO PARTECIPATIVO

Chiunque ha diritto di **prendere visione** presso gli uffici comunali delle domande e dei permessi di costruire.

I Comuni sono tenuti, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

L'estratto dei permessi di costruire dovrà essere **esposto per quindici giorni** all' albo del Comune.

PERMESSO DI COSTRUIRE
(già Concessione edilizia)

**Caratteristiche
del PdC**

Il permesso di costruire deve **essere trascritto nei registri immobiliari** a spese del richiedente ed a cura dell'ufficio comunale all'uopo preposto.