

Lavori Pubblici

Informazione tecnica **on-line**

Tutto su Permesso di costruire, Segnalazioni (S.C.I.A., S.C.A.), Comunicazioni (C.I.L., C.I.L.A.) ed Edilizia libera

26/02/2019



Nonostante la normativa che regola l'edilizia in Italia non sia più tanto "giovane" (il D.P.R. n. 380/2001 quest'anno diventa maggiorenne), negli ultimi 3 anni sono molte le modifiche tese a semplificare la materia che hanno completamente cambiato l'approccio dei tecnici.

Soprattutto nel triennio 2016/2018 sono state emanate alcune norme fondamentali tra le quali ricordiamo:

il [Decreto Legislativo 30 giugno 2016, n. 127](#) recante "Norme per il riordino della disciplina in materia di conferenza di servizi, in attuazione

dell'articolo 2 della legge 7 agosto 2015, n. 124" (Gazzetta Ufficiale 13/7/2016, n. 162);

il [Decreto Legislativo 30 giugno 2016, n. 126](#) recante "Attuazione della delega in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), a norma dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124" (Gazzetta Ufficiale 13/7/2016, n. 162);

l'[Intesa 20 ottobre 2016](#) recante "Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380" (Gazzetta Ufficiale 16/11/2016, n. 268);

il [Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n. 222](#) recante "Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124" (Gazzetta Ufficiale 26/11/2016, n. 277 - Supplemento ordinario n. 52/L);

il [Decreto Presidente Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31](#) recante "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata" (Gazzetta Ufficiale 23/03/2017, n. 68);

il [Decreto Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018](#) recante "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" (Gazzetta Ufficiale 07/04/2018, n. 81).

Soprattutto il **D.Lgs. n. 222/2016** ha avuto parecchio impatto sull'attività dei tecnici, individuando le tipologie degli interventi assoggettati a permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività (Scia), alla comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila) e quelli realizzabili in edilizia libera.

L'Allegato al **DM 2 marzo 2018** (glossario edilizia libera) ha, invece, definito puntualmente gli interventi che non richiedono Permesso di costruire, Cil, Cila o Scia, riportando

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.

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.

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.

L'elenco, non esaustivo, dei principali elementi oggetto di intervento, individuati per facilitare la lettura della tabella da cittadini, imprese e PA.

Dalla **Tabella A** allegata al **D.Lgs. n. 222/2016** è possibile estrarre l'elenco degli interventi edilizi suddivisi nei seguenti regimi amministrati: attività libera, CILA, SCIA, Permesso di costruire, Scia alternativa al permesso di costruire.

ATTIVITÀ LIBERA

Aree ludiche e elementi di arredo - Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Barriere architettoniche - Interventi per eliminare le barriere architettoniche che non comportano la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio.

Manufatti leggeri in strutture ricettive - Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno di turisti autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e paesaggistico.

Manutenzione ordinaria - Interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Movimenti terra - Movimenti di terra strettamente necessari all'attività agricola e alle pratiche silvopastorali, compresi gli interventi sugli impianti idraulici agrari.

Opere temporanee - Opere realizzate per soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee da rimuovere con il cessare della necessità, comunque entro 90 giorni.

Pannelli fotovoltaici - Pannelli solari e fotovoltaici al servizio degli edifici da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del ministro per i lavori pubblici 1444/1968.

Pavimentazione esterne - Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni pertinenziali, compresa la realizzazione di interapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombali

Pompe di calore - Installazione di pompe di calore aria aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW.

Ricerca nel sottosuolo - Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, eseguite in aree esterne al centro edificato.

Serre mobili stagionali - Serre mobili stagionali sprovviste di strutture in muratura, per lo svolgimento di attività agricole.

CILA

Barriere architettoniche (interventi pesanti) - Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, con la realizzazione di ascensori esterni, oppure di manufatti e di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

Manutenzione straordinaria leggera - Opere necessarie a rimuovere e sostituire parti degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, senza alterare la volumetria complessiva degli edifici e mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso. Vi rientrano anche il frazionamento e l'accorpamento delle unità, l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, se non riguardano le parti strutturali dell'edificio.

Movimenti terra - Movimenti terra non inerenti all'attività agricola e alle pratiche agrosilvopastorali.

Pertinenze minori - Realizzazione di pertinenze minori che gli strumenti urbanistici non qualificano, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, come interventi di nuova costruzione, oppure che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Restauro e risanamento conservativo leggero - Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità e che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono compresi il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ricerca nel sottosuolo - Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo in aree interne al centro edificato che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di quelle per la ricerca di idrocarburi.

Serre mobili stagionali - Serre mobili stagionali con struttura in muratura per lo svolgimento di attività agricole.

Interventi residuali - Sono realizzabili mediante cila gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 6, 10 e 22 del dpr 380/2001, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanisticoedilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 42/2004.

SCIA

Manutenzione straordinaria pesante - Interventi di manutenzione relativi a opere interne che riguardino le parti strutturali dell'edificio.

Restauro e risanamento conservativo pesante - Interventi edilizi sulle parti strutturali dell'edificio rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità e che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono compresi il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ristrutturazione leggera - Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad edificio del tutto o in parte diverso dal precedente. Comprendono il ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti; la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, con le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; ricostruzione di edifici, o loro parti, eventualmente crollati o demoliti, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. La demolizione e ricostruzione con scia degli immobili vincolati ex dlgs 42/2004 è possibile se non cambia la sagoma dell'edificio. Varianti in corso d'opera a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici sulle volumetrie, che non comportano mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso, che non modificano la categoria edilizia, non alterano la sagoma

dell'edificio (se sottoposto a vincolo ex dlgs 42/2004) e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Varianti non essenziali – Nelle varianti in corso d'opera a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, purché conformi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative disettore.

PERMESSO DI COSTRUIRE

Ampliamento fuori sagoma - Ampliamento di manufatti edilizi esistenti, fuori terra o interrati, all'esterno della sagoma esistente fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla lettera e.6) dell'articolo 3, comma 1 del dpr 380/2001.

Cambio destinazione d'uso con rilevanza urbanistica - Salva diversa previsione delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, anche se effettuata senza l'esecuzione di opere, che comporti la sua classificazione ad una diversa categoria funzionale tra: residenziale; turisticoricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale.

Depositi e impianti all'aperto - Realizzazione di depositi di merci o di materiali, realizzazione di impianti per l'attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori da cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

Infrastrutture e impianti - Realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo in edificato.

Manufatti leggeri per abitazioni, luoghi di lavoro e magazzini - Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, casemobili, imbarcazioni, utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze temporanee.

Nuova costruzione - Costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati.

Nuova costruzione (clausolare residuale) - Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a), b), c) ed) dell'articolo 3 comma 1 del dpr 380/2001.

Pertinenze - Interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, oppure che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Ristrutturazione pesante - Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverse dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva dell'edificio o dei prospetti, oppure, per gli immobili compresi nelle zone omogenee, a, comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso.

Ristrutturazione urbanistica - Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Torri e tralicci - Installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

Urbanizzazione - Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune.

Varianti che toccano la sagoma - Varianti a permessi di costruire comportanti modifica della sagoma negli ambiti del centro storico individuati con delibera del consiglio comunale.

Varianti essenziali - Varianti in corso d'opera e permessi di costruire che presentano i caratteri delle variazioni essenziali.

SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE

Nuova costruzione prevista da piano attuativo - Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi comunque denominati, compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale al momento della loro approvazione o di ricognizione di quelli vigenti.

A cura di **Redazione LavoriPubblici.it**