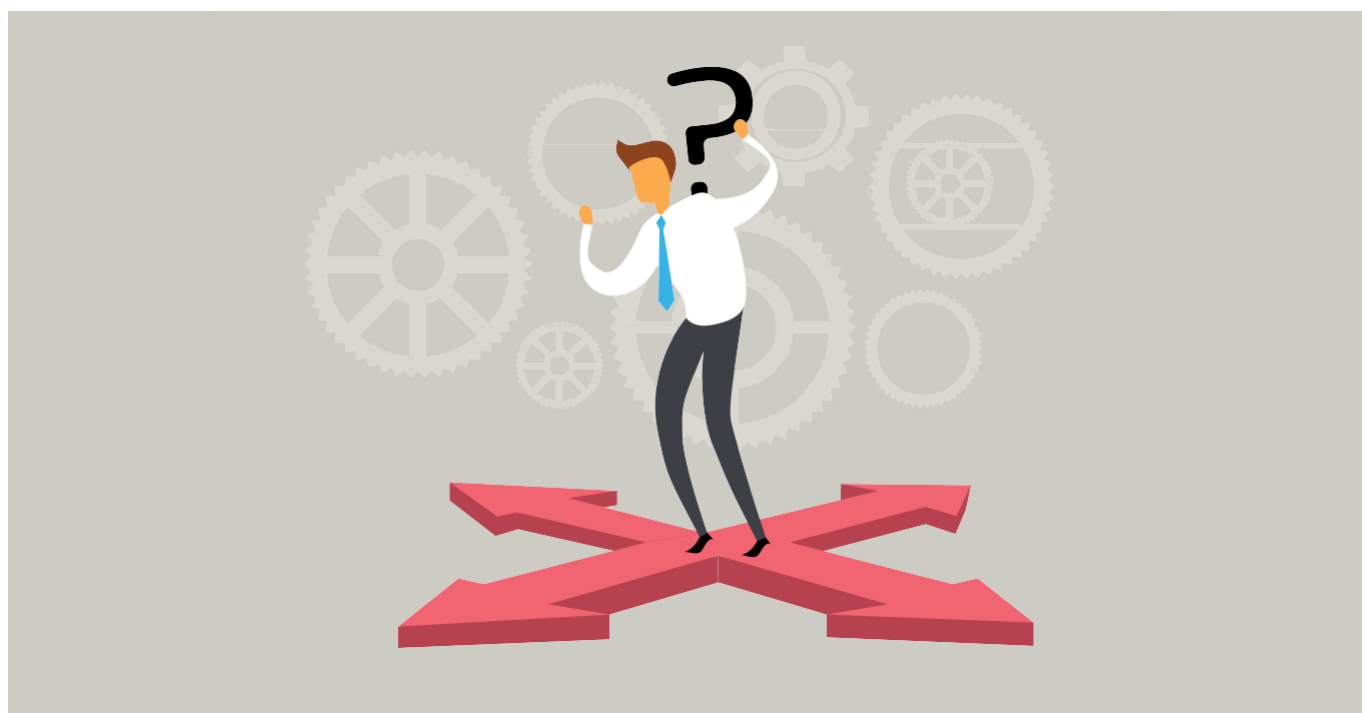


Titoli abilitativi edilizi

Ecco la guida definitiva in funzione degli interventi da realizzare

CON LA CILA ASSEVERATA – stralcio dalla tabella “A” D.Lgs 222/2016



Quale titolo abilitativo edilizio è necessario se devo effettuare un intervento di ristrutturazione edilizia leggera? E se la ristrutturazione è pesante? Inoltre, in caso di demolizione e costruzione, è necessario il permesso di costruire o posso procedere con SCIA? E quando posso procedere senza alcun titolo abilitativo operando in edilizia libera?

Finalmente queste domande hanno una risposta certa, su tutto il territorio nazionale.

Il Decreto SCIA 2 (dlgs 222/2016) infatti ha definito il regime amministrativo e i riferimenti normativi in funzione di ciascuna attività edilizia. In particolare, viene effettuata un'intera ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi, con le eventuali concentrazioni di regimi. Vengono inoltre definiti, per le attività soggette a permesso di costruire, SCIA, **CILA e attività libera**, i casi in cui è necessario acquisire altri titoli di legittimazione o di assenso comunque denominati.

Ad esempio, per gli interventi di 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, è possibile procedere in edilizia libera. I riferimenti sono il dpr 380/2001, art. 3 comma 1 lettera a) e art. 6 comma 1 lettera a).

Di seguito proponiamo la tabella contenente tutti gli interventi e i regimi amministrativi della sezione edilizia, contenuta nell'allegato A del decreto SCIA 2 (dlgs 222/2016). **RELATIVA AGLI INTERVENTI REALIZZABILI CON CILA ASSEVERATA**

Interventi edilizi e relativi regimi amministrativo

n°	ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI	RIFERIMENTI NORMATIVI
1	<p>Manutenzione straordinaria (leggera)</p> <p>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 nelle 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; ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso. • non modifichino la sagoma e i prospetti dell'edificio • non riguardino le parti strutturali dell'edificio 	CILA	Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi sottosezione 1.2	dpr 380/2001 art. 3, c. 1 lett b) e art. 6 bis)
2	<p>Restauro e risanamento conservativo (leggero)</p> <p>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	Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi sottosezione 1.2	dpr 380/2001 art. 3, c. 1 lett c) e art. 6 bis)
3	<p>Eliminazione delle barriere architettoniche (pesanti)</p> <p>Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche</p> <p>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • comportino la realizzazione di ascensori esterni ovvero, • di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio 	CILA	Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi sottosezione 1.2	dpr 380/2001 art. 6 bis)

4	<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 dpr 380/2001, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, 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> <p>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, del dpr 380/2001 	CILA	Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi sottosezione 1.2	dpr 380/2001 art.6-bis, c. 1
5	<p>Attività di ricerca nel sottosuolo (in aree interne al centro edificato)</p> <p>Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi.</p> <p>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</p> <p>che siano eseguite in aree interne al centro edificato</p>	CILA	Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi sottosezione 1.2	dpr 380/2001 art.6-bis, c.
6	<p>Movimenti in terra non inerenti all'attività agricola</p> <p>Movimenti in terra.</p> <p>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali 	CILA	Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi sottosezione 1.2	dpr 380/2001 art.6-bis, c. 1
7	<p>Serre mobili stagionali (con strutture in muratura)</p> <p>Serre mobili stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.</p> <p>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • che presentano strutture in muratura 	CILA	Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi sottosezione 1.2	dpr 380/2001 art.6-bis, c. 1
8	<p>Realizzazione di pertinenze minori</p> <p>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	CILA	Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi sottosezione 1.2	dpr 380/2001 artt. 3 c. 1 lett. e.6) e 6-bis, c. 1

**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**

9	Interventi edilizi riconducibili alla tabella di cui all'allegato I del dpr 151/2011 categorie B e C.	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.	dpr 380/2001 art. 10 dpr 151/2011 art.3- allegato I, attività categorie B e C
10	Attività di utilizzo di terre e rocce da scavo come sottoprodotti che provengono da opere soggette a VIA o AIA.	CILA/SCIA più autorizzazione/ silenzio-assenso decorso il termine di 90 giorni	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.	Dm n.161/2012 art.5 Dlgs n.152/2006 art.184-bis
11	Interventi edilizi che alterano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore negli edifici e che ricadono in zona sottoposta a tutela paesaggistica.	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.	dlgs 42/2004 art.146
12	Interventi che rientrano tra quelli di lieve entità elencati nell'elenco dell'allegato I al dpr 139/2010, ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, e che alterano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici.	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.	dpr 139/2010
13	Interventi edilizi in zone classificate come località sismiche ad alta e media sismicità.	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.	dpr 380/2001 art. 94
14	Interventi aventi ad oggetto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali.	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.	dlgs 42/2004 art. 21 c. 4 e 22

15	Interventi su immobili sottoposti a vincolo idrogeologico.	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.	Dlgs n.152/2006 art.61 c.5 Rd 3267/1923
16	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	Dlgs n.152/2006 art.115 c. 2 Rd 523/1904
17	Costruzioni in area di rispetto del demanio marittimo.	CILA/SCIA più autorizzazione	(È 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 amovibili" è previsto che alla scadenza della concessione, salvo che non sia diversamente stabilito nell'atto, le opere "non amovibili" restano acquisite allo stato (o Regione o Comune...) senza alcun compenso o rimborso. Ne deriva una particolare e specialissima 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 quale atto autonomo e presupposto tanto del permesso di costruire quanto degli altri titoli che legittimano l'intervento edilizio, potrebbe essere richiesta anche dopo l'ottenimento del titolo edificatorio ma, nel caso, quest'ultimo rimane inefficace sino al rilascio dell'autorizzazione della quale peraltro deve recepire eventuali prescrizioni e limiti. È possibile ricorrere allo strumento della Conferenza dei servizi per esaminare contestualmente tutti gli interessi coinvolti nella procedura di rilascio del permesso di costruire e per acquisire da parte delle altre amministrazioni i relativi atti di assenso entro 5 giorni dall'istanza	dpr 380/2001 art. 8 codice della navigazione di cui al Rd 327/1942 art.49 dlgs 42/2004 art. 142

18	Costruzioni o opere in prossimità della linea doganale in mare territoriale.	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	Dlgs n.374/1990 art.19
19	Interventi da realizzare in aree naturali protette.	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 entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.	Ln 394/1991 art.13
20	Interventi nelle zone appartenenti alla rete "Natura 2000".	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	Dpr 357/1997 art 5 Dpr 120/2003
21	Nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, di provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive soggette a documentazione di impatto acustico.	<ul style="list-style-type: none"> • SCIA unica (se non si superano le soglie di zonizzazione comunale • CILA/SCIA più autorizzazione (in caso di emissioni superiori ai limiti della zonizzazione 	<p>a) La comunicazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla SCIA unica.</p> <p>b) 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.</p>	Ln 447/1995 art.8 commi 4 e 6 Dpr 227/2011

Altri adempimenti successivi all'intervento edilizio

	ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI	RIFERIMENTI NORMATIVI
22.	Ai fini dell'agibilità, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza	SCIA		dpr 380/2001 art. 24
23	Relazione a strutture ultimate delle opere in conglomerato cementizio armato, precompresso ed a struttura metallica.	Comunicazione asseverata		dpr 380/2001 art. 65
24	Comunicazione di fine lavori.	Comunicazione		dpr380/2001
25.	Messa in esercizio e omologazione degli impianti elettrici di messa a terra dei dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche.	Comunicazione		dpr 462/2001 artt. 2 e 5
26.	Messa in esercizio degli ascensori, montacarichi e apparecchi di sollevamento rispondenti alla definizione di ascensore.	Comunicazione		Dpr 162/1999 art.12