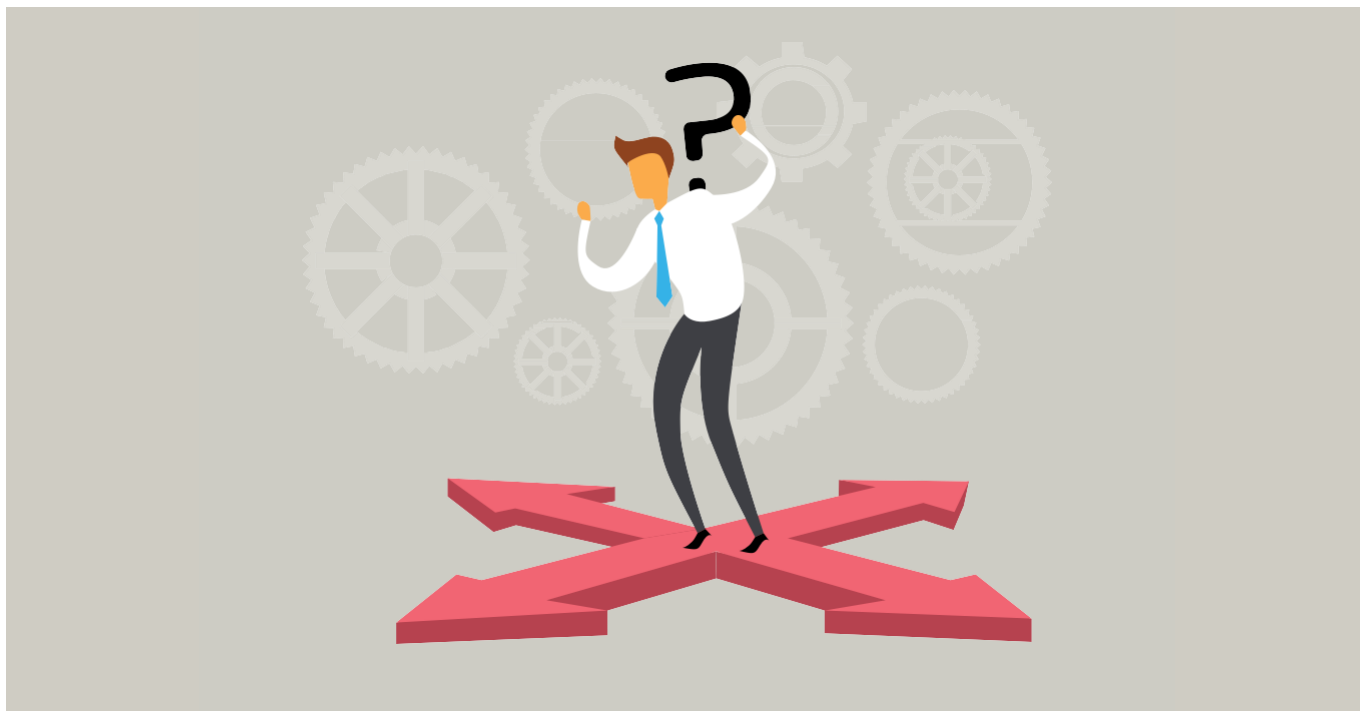


Titoli abilitativi edilizi

guida in funzione degli interventi di edilizia libera da realizzare



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).

Interventi edilizi e relativi regimi amministrativo

| | ATTIVITÀ | REGIME AMINISTRATIVO | CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI | RIFERIMENTI NORMATIVI |
|----|---|---------------------------------|---|---|
| 1. | <p>Manutenzione ordinaria</p> <p>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</p> | Attività edilizia libera | Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3 della sezione II) | dpr 380/2001 art. 3 c. 1 lett a) e art.6 c. 1 lett a) |
| 2 | <p>Pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW</p> <p>Interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW</p> | Attività edilizia libera | Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3 della sezione II) | dpr 380/2001 art. 6 c. 1 lett a-bis) |
| 2 | <p>Eliminazione delle barriere architettoniche</p> <p>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>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</p> <p>purché:</p> <ul style="list-style-type: none"> • non comportino la realizzazione di ascensori esterni ovvero • di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio | Attività edilizia libera | Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3) | dpr 380/2001 art.6, c. 1 lett b) |
| 4. | <p>Attività di ricerca nel sottosuolo</p> <p>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> | Attività edilizia libera | Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1. | dpr 380/2001 art.6, c. 1 lett c) |
| 5 | i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività' agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari; | Attività edilizia libera | Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1. | dpr 380/2001 art.6, c. 1 lett d) |
| 6 | le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività' agricola. | Attività edilizia libera | Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1. | dpr 380/2001 art.6, c. 1 lett e) |
| 7 | 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 | Attività edilizia libera | Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1. | dpr 380/2001 art.6, c. 1 lett e-bis) |

| | | | | |
|----|--|--------------------------|---|---|
| 8 | <p>Pavimentazioni di aree pertinenziali</p> <p>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</p> | Attività edilizia libera | Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3) | dpr 380/2001 art.6, c. 1 lett e-ter) |
| 9 | <p>Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici</p> <p>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.</p> <p>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</p> <p>al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444</p> | Attività edilizia libera | Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3) | dpr 380/2001 art.6, c. 1 lett e-quater) |
| 10 | e aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.)) | | Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3) | dpr 380/2001 art.6, c. 1 lett e-quinquies |
| 11 | <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> <p>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • che 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 | Attività edilizia libera | Nel caso in cui per la realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione questi vanno acquisiti preventivamente (vedi sottosezione 1.3 della sezione II) | dpr 380/2001 art.3, c. 1 lett e.5) |

Attività edilizia libera: casi in cui è necessario acquisire preventivamente altri titoli di legittimazione ai sensi dell'art. 5, comma 3 dpr 380/2001) sezione 1 e 3

| | ATTIVITÀ | REGIME AMMINISTRATIVO | CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI | RIFERIMENTI NORMATIVI |
|--|--|---|---|--|
| | Interventi edilizi riconducibili alla tabella di cui all'allegato I del dpr 151/2011 categorie B e C. | Autorizzazione | L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune | dpr 380/2001 art. 10 dpr 151/2011 art.3- allegato I, attività categorie B e C |
| | Attività di utilizzo di terre e rocce da scavo come sottoprodotti che provengono da opere soggette a VIA o AIA. | Autorizzazione/ silenzio-assenso decorso il termine di 90 giorni | L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune | Dm n.161/2012 art.5 Dlgs n.152/2006 art.184-bis |
| | Interventi edilizi che alterano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore negli edifici e che ricadono in zona sottoposta a tutela | Autorizzazione | L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune | dlgs 42/2004 art. 146 |
| | 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 i luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici | Autorizzazione | L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune | dpr 139/2010 |
| | Interventi edilizi in zone classificate come località sismiche a bassa sismicità. | SCIA | La segnalazione è presentata allo sportello unico del Comune. | dpr 380/2001 art. 93 |
| | Interventi edilizi in zone classificate come località sismiche ad alta e media sismicità | Autorizzazione | L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune | dpr 380/2001 art. 94 |
| | Interventi aventi ad oggetto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali. | Autorizzazione | L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune | dlgs 42/2004 art. 21 c. 4 e 22 |
| | Interventi su immobili sottoposti a vincolo idrogeologico. | Autorizzazione | L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune | Dlgs n.152/2006 art.61 c.5 Rd 3267/1923 |
| | Interventi su immobili in area sottoposta a tutela (fasce di rispetto dei corpi idrici). | Autorizzazione | L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune | Dlgs n.152/2006 art.115 c. 2 Rd 523/1904 |
| | Costruzioni in area di rispetto del demanio marittimo. | Autorizzazione | L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune | dpr 380/2001 art. 8 codice della navigazione di cui al Rd 327/1942 art.49 dlgs 42/2004 art. 142 |
| | Costruzioni o opere in prossimità della linea doganale in mare territoriale. | Autorizzazione | L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune | Dlgs n.374/1990 art.19 |
| | Interventi da realizzare in aree naturali protette. | Autorizzazione | L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune | Ln 394/1991 art.13 |
| | Interventi nelle zone appartenenti alla rete "Natura 2000". | Autorizzazione | L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune | Dpr 357/1997 art.5 Dpr 120/2003 |
| | Impianti o attività produttive soggette a documentazione di impatto acustico. | Comunicazione (se non si superano le soglie di zonizzazione comunale) autorizzazione (in caso di emissioni superiori ai limiti della zonizzazione | La comunicazione o l'istanza sono presentate allo sportello unico del Comune. | Ln 447/1995 art.8 commi 4 e 6 Dpr 227/2011 |
| | Realizzazione di opere in conglomerato cementizio e armato normale, precompresso e a struttura metallica. | Comunicazione asseverata | La comunicazione asseverata è presentata allo sportello unico del Comune. | dpr 380/2001 art. 65 c. 1 |
| | Cantieri in cui operano più imprese esecutrici oppure un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno. | Comunicazione | La comunicazione è presentata allo sportello unico del Comune. | Dlgs n.81/2008 art.99 |

Altri adempimenti successivi all'intervento edilizio Sezione 1 e 3

| | 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 |

