

## NOVITA' dicembre 2016

### **Da oggi solo 5 titoli abilitativi edilizi: ecco le nuove regole Con l'entrata in vigore del dlgs 222/2016 restano solo 5 titoli abilitativi edilizi: edilizia libera (nessun titolo), CILA, SCIA, super SCIA, PdC. Ecco le nuove regole**

Con l'entrata in vigore del *dlgs 222/2016* che apporta modifiche al dpr 380/2001, scompaiono definitivamente la DIA, la super DIA e la CIL. Restano in piedi 5 titoli abilitativi:

1. edilizia libera (senza necessità di alcun titolo)
2. CILA (comunicazione inizio attività asseverata)
3. SCIA (segnalazione certificata di inizio attività)
4. super SCIA (segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire)
5. PdC (permesso di costruire)

#### **Edilizia libera**

Come previsto dall'art. 6 della nuova versione del *dpr 380/2001* sono realizzabili in **edilizia libera, e quindi senza alcun titolo abilitativo**, i seguenti interventi:

1. gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a)
2. gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW
3. gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
4. 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
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
6. le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola
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
8. le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta,

che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati

9. 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

10. le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

Occorre tuttavia rispettare le norme relative a:

- antisismica
- sicurezza
- antincendio
- questioni igienico-sanitarie
- efficienza energetica
- tutela dal rischio idrogeologico
- codice dei beni culturali e del paesaggio

### **SCIA (segnalazione certificata inizio attività)**

Sono realizzabili mediante la **segnalazione certificata di inizio di attività** i seguenti interventi:

1. interventi di manutenzione straordinaria qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio

2. gli interventi di restauro e di risanamento conservativo qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio

3. gli interventi di ristrutturazione edilizia che:

- non portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente
- non comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti
- limitatamente alle zone omogenee A, non comportino mutamenti della destinazione d'uso,

4. le varianti a permessi di costruire che

- non comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del dlgs 42/2004

- non incidono su parametri urbanistici e volumetrie
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia
- non alterano la sagoma dell'edificio sottoposto a vincolo (dlgs 42/2004)
- non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire

Inoltre, sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso comunque denominati.

Ricordiamo che, ai sensi dell'art. 3 del dpr 380/2001, sono "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.

Inoltre, 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.

### **Permesso di costruire**

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a **permesso di costruire**

In particolare, come previsto dall'art. 10 del dpr 380/2001, gli interventi soggetti a permesso di costruire sono i seguenti:

- gli interventi di nuova costruzione
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che:
- portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente

- comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti
- limitatamente alle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso,
- comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del dlgs 42/2004

### **CILA (comunicazione inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato)**

Gli interventi non riconducibili a edilizia libera, a SCIA o a permesso di costruire (artt. 6, 10 e 22 del dpr 380/2001) sono realizzabili previa **comunicazione asseverata di inizio lavori**.

In particolare, l'interessato trasmette al Comune l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato.

Il tecnico attesta sotto la propria responsabilità che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

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

Devono comunque essere rispettate le prescrizioni di:

- strumenti urbanistici
- regolamenti edilizi
- disciplina urbanistico-edilizia
- norme antisismiche
- norme di sicurezza
- norme antincendio
- norme igienico-sanitarie, norme sull'efficienza energetica
- norme sulla tutela dal rischio idrogeologico,
- codice dei beni culturali e del paesaggio (dlgs. 42/2004)