

Donatella Salamita

# TESTO UNICO PER L'EDILIZIA IN SICILIA

CODICE TEORICO-PRATICO  
VADEMECUM E MODUS OPERANDI

Compendio di 29 testi legislativi nazionali e regionali coordinati  
tra cui normativa pregressa rimasta in vigore e inerenti  
tutti gli aspetti della disciplina urbanistico-edilizia nella regione Sicilia

NEL CD ALLEGATO

41 MODULI APPLICATIVI tra standard e originali  
fondamentali e indispensabili per l'impostazione delle pratiche



Dario Flaccovio Editore



Ai miei genitori

*I libri pesano tanto: eppure, chi se ne ciba  
e se li mette in corpo, vive tra le nuvole*

Luigi Pirandello



Donatella Salamita

# **TESTO UNICO PER L'EDILIZIA IN SICILIA**

**CODICE TEORICO – PRATICO  
VADEMECUM E MODUS OPERANDI**



Dario Flaccovio Editore

Donatella Salamita

TESTO UNICO PER L'EDILIZIA IN SICILIA

Prima edizione: maggio 2017

ISBN 9788857907147

© 2017 by Dario Flaccovio Editore s.r.l. - tel. 0916700686

[www.darioflaccovio.it](http://www.darioflaccovio.it)

[www.webintesta.it](http://www.webintesta.it)

[magazine.darioflaccovio.it](http://magazine.darioflaccovio.it)

Salamita, Donatella <1976->

Testo Unico per l'edilizia in Sicilia : codice pratico, vademecum e modus operandi /

Donatella Salamita. - Palermo : D. Flaccovio, 2017.

ISBN 978-88-579-0714-7

1. Edilizia – Legislazione – Sicilia.

343.45807869 CDD-23

SBN PAL0298461

*CIP - Biblioteca centrale della Regione siciliana "Alberto Bombace"*

Stampa: Tipografia Priulla, Palermo, maggio 2017

Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

L'editore dichiara la propria disponibilità ad adempiere agli obblighi di legge nei confronti degli aventi diritto sulle opere riprodotte.

La fotocopiatura dei libri è un reato.

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941 n. 633. Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate solo a seguito di specifica autorizzazione rilasciata dagli aventi diritto/dall'editore.

# Indice

<i>Presentazione</i> .....	pag. 21
<i>Abbreviazioni</i> .....	» 25

## PARTE PRIMA

### Il Testo Unico per l'edilizia in Sicilia

- Evoluzione della disciplina urbanistico-edilizia in Sicilia.
- Legge Regionale n. 16 del 10 agosto 2016 di recepimento del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/2001, leggi previgenti in vigore e abrogate.
- Ass.to territorio ed Ambiente circolare art. 20 della L.R. 4/2003, impugnativa governativa e Disegno di Legge proposto dal Governo Regionale.
- Semplificazioni introdotte dal D.L. 222/2016 e conseguenti Direttive del Dipartimento Tecnico Regionale.

<b>1. Introduzione sinottica al Testo Unico per l'Edilizia in Sicilia</b> .....	» 29
<b>2. Recepimento del Testo Unico in materia di edilizia, D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001</b> .....	» 32
2.1. Disposizioni recepite dinamicamente .....	» 32
2.2. Disposizioni recepite con modifiche .....	» 35
2.3. Ulteriori disposizioni in materia edilizia: Titolo III L.R. 16/2016 .....	» 35
<b>3. Normativa pregressa rimasta in vigore o abrogata</b> .....	» 36
3.1. Abrogazione e vigenza norme pregresse operata dal D.P.R. 380/2001 .....	» 36
3.2. Abrogazione e vigenza norme pregresse operata dalla L.R. 16/2016 .....	» 37
<b>4. Circolare A.R.T.A. n. 1 del 4 novembre 2016</b> .....	» 37
4.1. Art. 20 della Legge Regionale n. 4 del 16 aprile 2003 .....	» 37
4.2. Testo della circolare .....	» 38
<b>5. Decreto Legge n. 222 del 25 novembre 2016</b> .....	» 40
5.1. Modifiche vigenti in ambito regionale .....	» 40
5.2. Art. 10 L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 "Segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività", non recepisce le modifiche del D.L. 222/2016 .....	» 41
<b>6. Disposizioni del Dipartimento Regionale, Circolare prot. 46767/DRT del 28 febbraio 2017 in relazione al D.L. 222/2016</b> .....	» 41
6.1. Uffici Provinciali del Genio Civile, modus operandi: utilizzazione degli edifici, collaudo statico, certificato di regolare esecuzione reso dal direttore dei lavori .....	» 41
<b>7. Ricorso per legittimità costituzionale n. 66 del 25/10/2016</b> .....	» 42
7.1. Origine e motivo dell'impugnativa .....	» 42
7.2. Comma 2 lettera f) art. 3 "Impianti ad energia rinnovabile" .....	» 42

7.3.	Comma 4 art. 11 “Autorizzazioni preliminari alla SCIA e alla comunicazione di inizio lavori” .....	»	43
7.4.	Art. 14 “Accertamento di conformità” .....	»	44
7.5.	Art. 16 “Autorizzazione per l’inizio dei lavori” .....	»	46
<b>8.</b>	<b>Il disegno di legge n. 1259 del 24 ottobre 2016, modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16</b> .....	<b>»</b>	<b>47</b>
8.1.	Approvazione della Giunta Regionale con D.G.R. 349/2016 ed assegnazione all’esame della Commissione dell’Ars .....	»	47
8.2.	Principali aspetti del Disegno di Legge .....	»	48
8.3.	Il testo del Disegno di Legge .....	»	50
<b>9.</b>	<b>Regione ed Enti Locali</b> .....	<b>»</b>	<b>56</b>
9.1.	Sportello Unico per l’Edilizia .....	»	56
9.2.	Istituzione dello STARS e del MUE nella Regione siciliana .....	»	57
9.3.	Competenze delle regioni e degli enti locali .....	»	57
9.4.	Regolamento edilizio unico .....	»	57

**PARTE SECONDA**

**Attività edilizia**

- Analisi tematica in relazione anche a edifici vincolati e/o tutelati.
- Disciplina in seno al recupero abitativo ed alla ristrutturazione edilizia, legittimazione delle pratiche pregresse prive di Autorizzazione Paesaggistica, aggiornate al recentissimo D.P.R. 31/2017 di snellimento delle procedure in ambito paesaggistico.
- Piano Casa termini e regimi, deroga alle distanze tra fabbricati, cessione e trasferimento di volumetrie, carico urbanistico, cambio della destinazione d’uso, variazioni essenziali, abilitazione del titolo abilitativo con perizia giurata in materia di condono edilizio, interventi di conservazione, in assenza di pianificazione urbanistica.
- Procedimento in materia di cave, barriere architettoniche, L.R. 4/2003 alla luce del nuovo panorama normativo.

<b>10.</b>	<b>Recupero abitativo e ristrutturazione edilizia</b> .....	<b>»</b>	<b>61</b>
10.1.	Ristrutturazione edilizia nel recupero abitativo, art. 19 L.R. 16/2016, recupero abitativo ai sensi della L.R. 4/2003 .....	»	61
10.2.	Requisiti preposti all’applicazione del regime .....	»	61
10.3.	Immobili vincolati e/o tutelati .....	»	61
10.4.	Progetto edilizio, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione .....	»	61
10.5.	Recupero abitativo ai sensi degli artt. 18 e 20 della L.R. 4/2003 (3) .....	»	62
<b>11.</b>	<b>Piano Casa Sicilia</b> .....	<b>»</b>	<b>63</b>
11.1.	Legge Regionale n. 6 del 23 marzo 2010 .....	»	63
11.2.	Regime amministrativo .....	»	64
11.3.	Oneri concessori .....	»	64
11.4.	Ambiti di esclusione .....	»	64
<b>12.</b>	<b>Deroghe sui limiti di distanza tra fabbricati</b> .....	<b>»</b>	<b>64</b>
12.1.	La disposizione del D.P.R. 380/2001 .....	»	64
12.2.	La disposizione regionale della L.R. 16/2016 .....	»	65



<b>13. Interventi di conservazione</b> .....	» 65
13.1. Riqualificazione delle aree ad opera dell'amministrazione comunale.....	» 65
13.2. Interventi eseguibili dal proprietario.....	» 65
<b>14. Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie</b> .....	» 65
14.1. Delocalizzazione delle volumetrie.....	» 65
14.2. Casi di inapplicabilità.....	» 66
<b>15. Carico urbanistico</b> .....	» 66
15.1. Incompatibilità tra il cambio di destinazione d'uso e le destinazioni previste dallo strumento urbanistico.....	» 66
<b>16. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante</b> .....	» 67
16.1. Utilizzo e destinazione d'uso originaria dell'immobile.....	» 67
16.2. Termini di riferimento prevalenti.....	» 67
16.3. Cambio di destinazione d'uso disposto con la L.R. 16/2016.....	» 67
<b>17. Le variazioni essenziali</b> .....	» 67
17.1. Interventi che rientrano nella definizione di variazione essenziale.....	» 67
17.2. Volumi principali, corpi accessori e volumi tecnici.....	» 68
17.3. Interventi che non rientrano nella definizione di variazione essenziale.....	» 68
17.4. Le difformità edilizie non classificabili "variazioni essenziali".....	» 68
<b>18. Procedure di condono edilizio</b> .....	» 68
18.1. Attestazioni del tecnico abilitato nella perizia giurata.....	» 68
18.2. Efficacia di titolo abilitativo della perizia.....	» 69
18.3. Periodo di tempo compreso tra il 2008 ed il 2013.....	» 69
<b>19. Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica</b> .....	» 69
19.1. Comuni sprovvisti di strumento urbanistico.....	» 69
19.2. Applicazione dell'attività edilizia.....	» 69
19.3. Strumenti urbanistici attuativi previsti da quelli generali non approvati.....	» 69
<b>20. Disposizioni regionali in materia di apertura di cave</b> .....	» 70
20.1. Attestazione di non incompatibilità con lo strumento urbanistico vigente.....	» 70
20.2. Autorizzazione ai sensi del D.L. 42/2004.....	» 70
20.3. Opere di recupero ambientale.....	» 70
20.4. Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).....	» 71
<b>21. Compatibilità paesaggistica delle costruzioni realizzate in zone vincolate, legittimazione delle autorizzazioni edilizie in assenza di autorizzazione paesaggistica</b> .....	» 71
21.1. Interventi realizzati in assenza della autorizzazione paesaggistica.....	» 71
21.2. Accertamento di compatibilità paesaggistica.....	» 71
21.3. Sanzioni.....	» 71
<b>22. Autorizzazione paesaggistica, il D.P.R. n. 31 del 13 febbraio 2017</b> .....	» 72
22.1. Ulteriori semplificazioni in materia di autorizzazione paesaggistica.....	» 72

22.2. Interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica, Allegato “A” .....	»	73
22.3. Regime amministrativo e titolo abilitativo .....	»	76
22.4. Interventi di lieve entità soggetti ad autorizzazione paesaggistica semplificata, Allegato “B” .....	»	76
22.5. Regime amministrativo, procedimento, titolo abilitativo .....	»	80
22.6. Interventi esonerati dal conseguire l’autorizzazione paesaggistica .....	»	80
<b>23. Opere interne ai sensi dell’art. 20 della Legge Regionale n. 4 del 16 aprile 2003</b> .....	»	81
23.1. Opere contemplate .....	»	81
23.2. Limitazioni .....	»	81
23.3. Diritti di terzi .....	»	81
23.4. Regime abilitativo .....	»	81
23.5. Beni vincolati e/o tutelati .....	»	82
<b>24. Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche</b> .....	»	82
24.1. Edifici privati, nuove costruzioni e ristrutturazione di edifici esistenti .....	»	82
24.2. Edifici vincolati .....	»	83
24.3. Condomini .....	»	83
24.4. Opere in deroga ai regolamenti edilizi .....	»	83
24.5. Norme antisismiche, antincendio e di prevenzione infortuni .....	»	84
24.6. Certificazioni .....	»	84
24.7. Edifici pubblici e privati aperti al pubblico .....	»	84
24.8. Edifici vincolati pubblici e privati aperti al pubblico .....	»	84
24.9. Rilascio del Permesso di costruire .....	»	84
24.10. Opere in difformità alle disposizioni in materia di barriere architettoniche...	»	85
24.11. Piani, adeguamento dei regolamenti edilizi .....	»	85

**PARTE TERZA**

**Norme tecniche e costruzioni in zone sismiche**

- Norme tecniche di cui alla L. 1086/1971 e alla L. 64/74.
- Materiali, sistemi costruttivi, tipologia degli edifici, laboratori, disciplina delle opere in c.a. e a struttura metallica, denuncia di inizio lavori, adempimenti del direttore dei lavori e del collaudatore, violazioni, sanzioni e procedimenti penali per gli edifici in zona sismica.
- Novità introdotte dal D.L. 222/2016 in relazione al certificato di collaudo ora sostitutivo del vecchio art. 28 della L. 64/74, adozione del certificato di regolare esecuzione reso dal direttore dei lavori.

<b>25. Normativa tecnica per l’edilizia</b> .....	»	89
25.1. Le previsioni normative .....	»	89
25.2. Materiali .....	»	89
25.3. Sistemi costruttivi .....	»	89

25.4. Edifici in muratura.....	»	89
25.5. Edifici con struttura a pannelli portanti .....	»	90
25.6. Edifici con struttura intelaiata.....	»	90
25.7. Manufatti prodotti in serie .....	»	90
<b>26. Laboratori.....</b>	»	91
<b>27. Abitati da consolidare.....</b>	»	91
<b>28. Utilizzazione di edifici.....</b>	»	92
<b>29. Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica .....</b>	»	92
29.1. Denuncia di inizio lavori .....	»	92
29.2. Relazione a struttura ultimata .....	»	93
29.3. Certificato di collaudo e dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori.....	»	93
29.4. Documenti in cantiere.....	»	94
<b>30. Le violazioni .....</b>	»	94
<b>31. Costruzioni in zone sismiche.....</b>	»	95
31.1. Disposizioni per le costruzioni in zone sismiche.....	»	95
31.2. Individuazione delle zone dichiarate sismiche .....	»	96
31.3. Norme tecniche da adottare .....	»	96
31.4. La verifica delle strutture.....	»	97
31.5. La verifica delle fondazioni.....	»	97
31.6. Deroghe alle norme tecniche .....	»	97
<b>32. Parere dell'Ufficio del Genio Civile sugli strumenti urbanistici .....</b>	»	97
<b>33. Sopraelevazioni .....</b>	»	97
<b>34. Riparazioni .....</b>	»	98
34.1. Riparazioni di edifici vincolati o tutelati .....	»	98
<b>35. Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti in zone sismiche.....</b>	»	98
<b>36. Autorizzazione per l'inizio dei lavori .....</b>	»	98
36.1. Il disposto dell'art. 16 della L.R. 16/2016.....	»	98
36.2. Il disposto dell'art. 32 "Prevenzione rischio sismico" della LR 7/2003.....	»	99
36.3. Il disposto dell'art. 94 del D.P.R. 380/2001 .....	»	100
<b>37. Sanzioni penali .....</b>	»	100
37.1. Procedimento penale.....	»	100
37.2. Inottemperanza del condannato .....	»	101
37.3. Competenza della regione e riscossione delle somma dai contravventori .....	»	101
37.4. Vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche .....	»	101
<b>38. Costruzioni in zone sismiche in corso.....</b>	»	102

## PARTE QUARTA

**Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia**

- Le difformità edilizie negli interventi realizzati con Permesso di Costruire, SCIA o DIA, in relazione anche ad immobili vincolati e/o tutelati.
- Sospensione dei lavori e ordinanza di demolizione, acquisizione gratuita al patrimonio del comune.
- Costo di costruzione per le opere abusive.
- Annullamento del titolo abilitativo, responsabilità del committente, del direttore dei lavori e del collaudatore.
- Abusivismo nei casi di agevolazioni tributarie e finanziamenti.
- Lottizzazione abusiva, atti pubblici e sanzioni a carico dei notai.
- Accertamento di conformità approfondimento tecnico-giurisprudenziale in materia di mancata demolizione delle opere, quando il comune non può acquisire l'opera al patrimonio gratuito dell'ente.

<b>39. Definizione delle difformità edilizie</b> .....	» 105
39.1. Definizione degli interventi in totale difformità o con variazioni essenziali ...	» 105
39.2. Totale difformità e variazioni essenziali per gli interventi comunicati con Scia o con Dia in alternativa al PdC .....	» 105
<b>40. Sorveglianza</b> .....	» 106
40.1. Aree vincolate e/o tutelate .....	» 106
<b>41. Abusivismo eseguito sui suoli di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici</b> ....	» 106
<b>42. Sospensione dei lavori e ordinanza di demolizione</b> .....	» 107
42.1. Inottemperanza alla demolizione ed acquisizione dell'area a favore del patrimonio gratuito dell'ente .....	» 107
42.2. Sanzioni .....	» 108
42.3. Demolizione delle opere abusive.....	» 109
42.4. Costo di costruzione nelle difformità .....	» 109
<b>43. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Scia</b> .....	» 109
<b>44. Interventi realizzati con permesso di costruire annullato, mediante Scia o Dia comunicata a fine lavori con attestazione del tecnico</b> .....	» 110
44.1. Annullamento del permesso di costruire, sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione.....	» 111
44.2. Sospensione e demolizione delle opere abusive.....	» 111
44.3. Provvedimento regionale.....	» 111
<b>45. Interventi realizzati mediante Scia o Dia comunicata a fine lavori con attestazione del tecnico</b> .....	» 112
<b>46. Le sanzioni e l'azione penale</b> .....	» 112
<b>47. Sentenza definitiva del giudice penale</b> .....	» 112
<b>48. Proventi dei contributi e delle sanzioni pecuniarie</b> .....	» 113
<b>49. Responsabilità</b> .....	» 113
49.1. Responsabilità in solido tra il titolare del pdc, il committente, il costruttore ed il direttore dei lavori .....	» 113

49.2. Responsabilità del direttore dei lavori .....	» 113
49.3. Responsabilità del progettista .....	» 113
<b>50. Aziende erogatrici di servizi pubblici .....</b>	<b>» 114</b>
50.1. Presupposti per la somministrazione delle forniture .....	» 114
50.2. Obblighi del richiedente .....	» 114
50.3. Contratto di somministrazione.....	» 114
50.4. Vigilanza, comunicazione al comune dei contratti di somministrazione .....	» 114
<b>51. Disposizioni fiscali e agevolazioni tributarie in caso di sanatoria .....</b>	<b>» 115</b>
<b>52. Finanziamenti pubblici e sanatoria: indennizzi per calamità naturali .....</b>	<b>» 116</b>
<b>53. L'accertamento di conformità .....</b>	<b>» 116</b>
53.1. Art. 14 della L.R. 16/2016 ed art. 36 del D.P.R. 380/2001 .....	» 116
53.2. Progetto in regime di accertamento di conformità: l'accoglimento della domanda revoca l'ordine di demolizione il quale viene meno per il venir meno del suo presupposto; l'iter della pratica sospende l'ingiunzione con interruzione dei termini .....	» 117
<b>54. Lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio .....</b>	<b>» 120</b>
54.1. Lottizzazione abusiva in caso di frazionamento e vendita di terreni .....	» 120
54.2. Terreni di pertinenza degli edifici censiti nel catasto fabbricati .....	» 121
54.3. Rilevata lottizzazione abusiva .....	» 121
<b>55. Atti tra vivi .....</b>	<b>» 121</b>
55.1. Edifici iniziati dopo il 17 marzo 1985 e nullità .....	» 121
55.2. Inapplicabilità della nullità agli atti tra vivi.....	» 122
<b>56. Sanzioni a carico dei notai .....</b>	<b>» 122</b>

#### PARTE QUINTA

### Titoli abilitativi e regime amministrativo, applicazione e procedimento

- Regole e linee guida nella individuazione degli interventi edilizi e regime cui sono assoggettati, con particolare riguardo alla loro liberalizzazione con maggiore responsabilità dei professionisti incaricati.
- Analisi dell'attività edilizia libera, documento comprovante la sua applicazione, CIL, CILA, DIA, SCIA, SCIA in alternativa al PDC
- Permesso di costruire e casi in cui ricorre il silenzio-assenso.
- Approfondimento in materia di asseverazione, atti di assenso, autorizzazioni preliminari alla Scia, costo di costruzione, incidenza, esonero e riduzione, agibilità ed inagibilità, procedimento ai fini della segnalazione certificata.

<b>57. Definizione degli interventi edilizi .....</b>	<b>» 125</b>
<b>58. I titoli abilitativi.....</b>	<b>» 125</b>
<b>59. L'attività edilizia libera .....</b>	<b>» 126</b>
59.1. Interventi previsti dall'attività edilizia libera .....	» 126
59.2. Comprovare l'intervento realizzato nel regime di attività edilizia libera, anche ai fini delle detrazioni fiscali .....	» 127

<b>60. La comunicazione di inizio lavori (Cil)</b> .....	» 128
60.1. Interventi previsti dalla comunicazione di inizio lavori Cil .....	» 128
60.2. Procedimento e condizioni per l'applicazione del regime Cil .....	» 132
<b>61. La certificazione di inizio lavori asseverata (Cila)</b> .....	» 132
61.1. Interventi edilizi soggetti a Cila .....	» 132
61.2. Procedimento e condizioni per l'applicazione del regime Cila .....	» 133
<b>62. Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) e Denuncia di inizio attività (Dia)</b> .....	» 134
62.1. La Scia .....	» 134
62.2. La Scia presentata prima della comunicazione di fine lavori quando l'intervento principale è assentito con permesso di costruire .....	» 134
62.3. La Scia comunicata a fine lavori con attestazione del professionista .....	» 134
62.4. La Scia in alternativa al permesso di costruire .....	» 135
62.5. I casi in cui è applicabile la Scia in alternativa al Pdc ed il relativo costo di costruzione previsto .....	» 135
62.6. Procedimento edilizio ed atti a corredo .....	» 135
62.7. Autorizzazioni preliminari alla Scia ed alla comunicazione di inizio lavori ...	» 136
62.8. Autorizzazioni preliminari nel procedimento di cui all'art. 22 L.R. 10/91 ...	» 137
62.9. I vincoli e le materie di esclusione nella Scia in alternativa al Pdc .....	» 137
62.10. La Scia per gli immobili vincolati e/o tutelati .....	» 137
62.11. Autorizzazioni preliminari nel procedimento di Scia per immobili vincolati e/o tutelati .....	» 138
<b>63. Dia in alternativa al permesso di costruire ed il costo di costruzione</b> .....	» 138
<b>64. Il permesso di costruire ed il silenzio-assenso</b> .....	» 139
64.1. I casi in cui conseguire il permesso di costruire .....	» 139
64.2. Silenzio-assenso formatosi sul permesso di costruire .....	» 140
64.3. Silenzio-assenso immobili vincolati e/o tutelati .....	» 140
64.4. Rilascio del permesso di costruire, documentazione a corredo dell'istanza...	» 141
64.5. Contrasto dell'intervento oggetto di domanda di permesso di costruire con la previsione dello strumento urbanistico .....	» 142
64.6. Permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico .....	» 143
64.7. Efficacia, termini, proroga e decadenza del permesso di costruire .....	» 143
<b>65. Permesso di costruire convenzionato e Convenzione Tipo</b> .....	» 144
65.1. Permesso di costruire convenzionato .....	» 144
<b>66. La Convenzione tipo</b> .....	» 144
<b>67. Costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione</b> .....	» 145
67.1. Definizione oneri di urbanizzazione .....	» 145
67.2. Interventi soggetti al pagamento degli oneri e del costo di costruzione .....	» 145
67.3. Quantificazione dell'onere .....	» 146
67.4. Determinazione del costo di costruzione .....	» 147
67.5. Incidenza degli oneri di urbanizzazione .....	» 147
67.6. Interventi non soggetti al pagamento degli oneri .....	» 148

67.7. Riduzione del contributo di costruzione.....	» 148
67.8. Esonero dal contributo di costruzione .....	» 149
67.9. Ritardato, omesso versamento e riscossione del contributo di costruzione....	» 150
<b>68. Agibilità ed inagibilità .....</b>	<b>» 150</b>
68.1. Agibilità .....	» 150
68.2. Segnalazione certificata di agibilità.....	» 151
68.3. Documentazione preposta ai fini della segnalazione certificata di agibilità...	» 151
68.4. Inagibilità.....	» 152

#### PARTE SESTA

### Appendice legislativa

#### SEZIONE I

Legge Regionale 16/2016 coordinata al D.P.R. 380/2001 aggiornato al Decreto Scia 2, arricchimento del testo di legge con note didascaliche e collegamento con la normativa previgente in aggiunta alla rubricazione di ogni disposizione, in evidenza i dettami impugnati per i quali si integra il testo vigente ai sensi del D.P.R. 380/2001, estensione al testo del D.L. 222/2016

#### **Testo unico per l'edilizia in Sicilia**

L.R. 16/2016 coordinata al D.P.R. 380/2001 mod. dal D.L. 222/2016 .....	» 155
---	-------

#### **Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n. 222**

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 .....	» 234
--	-------

#### SEZIONE II

Raccolta sistematica di normativa vigente a livello regionale, citata dal D.P.R. 380/2001 nella parte recepita dalla L.R. 16/2016, tra le più importanti la L.R. 37/85 coordinata alla L. 47/85, il D.M. 1444/1968, il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ed il recentissimo D.P.R. 31/2017 in materia di Autorizzazione Paesaggistica

#### LEGGI NAZIONALI

#### **L. 16 giugno 1927, n. 1766**

Conversione in legge del R. decreto 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno, del R.D. 28 agosto 1924, n. 1484, che modifica l'art. 26 del R. decreto 22 maggio 1924, n. 751, e del R.D. 16 maggio 1926, n. 895, che proroga i termini assegnati dall'art. 2 del R. decreto legge 22 maggio 1924, n. 751 .....	» 245
---	-------

#### **Regio Decreto Legge 30 dicembre 1923, n. 3267**

Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani .....	» 246
--	-------

#### **Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265**

Testo unico delle leggi sanitarie .....	» 247
---	-------

**Legge 17 agosto 1942, n. 1150**

Legge urbanistica..... » 247

**Legge del 6 agosto 1967 n. 765**

Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150..... » 255

**Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444**

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967 ..... » 256

**Legge 27 gennaio 1977, n. 10**

Norme in materia di edificabilità dei suoli ..... » 261

**Legge 3 gennaio 1978, n. 1**

Accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali..... » 262

**Legge 5 agosto 1978, n. 457**

Norme per l'edilizia residenziale ..... » 264

**Legge 24 marzo 1989, n. 122**

Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale ..... » 272

**Legge 9 gennaio 1991, n. 10**

Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia » 274

**Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28**

Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE ..... » 279

**Legge 12 luglio 2011, n. 106**

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 » 282

**LEGGI REGIONALI****Legge Regionale del 27 dicembre 1978, n. 71**

Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica ..... » 288

**Legge Regionale 10 agosto 1985, n. 37**

Coordinata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47

Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive ..... » 313



**Legge regionale 9 dicembre 1980, n. 127**

Disposizioni per la coltivazione dei giacimenti minerari da cava e provvedimenti per il rilancio e lo sviluppo del comparto lapideo di pregio nel territorio della Regione siciliana..... » 327

**Legge Regionale 30 aprile 1991, n. 10**

Disposizioni per i provvedimenti amministrativi, il diritto di accesso ai documenti amministrativi e la migliore funzionalità dell'attività amministrativa ..... » 328

**Legge regionale 16 aprile 2003, n. 4**

Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003 ..... » 329

**Legge Regionale 23 marzo 2010, n. 6**

Norme per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio..... » 332

**DECRETI****Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975**

Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione..... » 339

**Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236**

Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche..... » 341

**Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503**

Regolamento recante le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici..... » 367

**Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37**

(ex Legge 46/90) Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici. » 368

**Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31**

Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata ..... » 377

**CODICI****Codice della Navigazione**

Art. 55. Nuove opere in prossimità del demanio marittimo ..... » 386

**Codice dell'ordinamento militare****(D.L. 15 marzo 2010, n. 6) 6**

Codice dei beni culturali e del paesaggio del 22 gennaio 2004 n. 42, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 ..... » 386

## PARTE SETTIMA

**Modulistica apposita per gli interventi edilizi**

Tabella riepilogativa del modus operandi per 84 tipologie di interventi edilizi, con regimi e modulistica aggiornata al DPR 31/2017

<b>69. Introduzione alla modulistica semplificata</b> .....	» 484
<b>A</b> Istanze per la comunicazione degli interventi edilizi .....	» 485
A.1 Comunicazione inizio lavori, C.I.L. (modulistica editabile: A.1 – C.I.L.).....	» 485
A.2 Comunicazione inizio lavori asseverata, C.I.L.A. (modulistica editabile: A.2 – C.I.L.A.).....	» 494
A.3 Denuncia di inizio attività, D.I.A. (modulistica editabile: A.3 – D.I.A.).....	» 505
A.4 Segnalazione certificata di inizio attività, S.C.I.A. (modulistica editabile: A.4 – S.C.I.A.).....	» 523
A.5 Richiesta Permesso di Costruire, P.D.C. (modulistica editabile: A.5 – P.D.C.).....	» 541
A.6 Segnalazione certificata di agibilità, S.C.A. (modulistica editabile: A.6 – S.C.A.).....	» 559
A.7 Comunicazione inizio lavori asseverata, C.i.l.a., art. 20 L.R. 4/2003 (modulistica editabile: A.7 – art. 20 L.R. 4-2003).....	» 561
<b>B</b> Relazioni tecniche e di asseverazione.....	» 570
B.1 Relazione di asseverazione da allegare alla C.I.L.A. (modulistica editabile: B.1 – C.I.L.A. REL.).....	» 570
B.2 Relazione tecnica di asseverazione da allegare alla D.I.A. (modulistica editabile: B.2 – D.I.A. REL.).....	» 572
B.3 Relazione tecnica di asseverazione da allegare alla S.C.I.A. (modulistica editabile: B.3 – S.C.I.A. REL.).....	» 583
B.4 Relazione tecnica di asseverazione da allegare alla richiesta di permesso di Costruire (modulistica editabile: B.4 – P.D.C. REL.).....	» 594
B.5 Relazione tecnica di asseverazione da allegare per gli interventi in Scia in alternativa al PdC (modulistica editabile: B.5 – ALTERN. AL P.D.C. REL.).....	» 605
B.6 Relazione tecnica di asseverazione da allegare alla Cila per art. 20 L.R. 4/2003 (modulistica editabile: B.6 – Art. 20 L.R. 4-2003 REL.).....	» 608
B.7 Segnalazione certificata agibilità, asseverazione e attestazione del professionista (modulistica editabile: B.7 – S.C.A. ASSEVERAZIONE).....	» 610
<b>C</b> Dichiarazioni .....	» 612
C.1 Dichiarazione ai sensi dell'art. 96 della L.R. 11/2010 (modulistica editabile: C.1 – Art. 96 L.R. 11-2010).....	» 612

C.2	Dichiarazione sullo smaltimento dei rifiuti edili (modulistica editabile: C.2 – RIF. EDILI).....	» 615
C.3	Dichiarazione ai fini del deposito della documentazione relativa al calcolo delle strutture in c.a. ed a struttura metallica ai sensi dell'art. 65 D.P.R. 380/2011 (modulistica editabile: C.3 – DEP. CALCOLI STRUTTURE) .....	» 616
C.4	Dichiarazione per la verifica d'ufficio del DURC (modulistica editabile: C.4 – D.U.R.C.) .....	» 618
C.5	Dichiarazione sui carichi pendenti, Cod. Vigna (modulistica editabile: C.5 – COD. VIGNA).....	» 620
C.6	Dichiarazione di esenzione o di deposito obbligatorio del progetto degli impianti tecnologici ai sensi dell'art. 5 del D.M. 37/2008 (modulistica editabile: C.6 – D.M. 37-2008).....	» 621
C.7	Dichiarazione del committente o del responsabile dei lavori (modulistica editabile: C.7 – COMM. E RESP. LAV.).....	» 623
C.8	Dichiarazione sull'esecuzione dei lavori in economia diretta (modulistica editabile: C.8 – ECON. DIRETTA) .....	» 625
C.9	Dichiarazione sull'abbattimento delle Barriere Architettoniche (modulistica editabile: C.9 – BARR. ARCHITETT.) .....	» 626
C.10	Dichiarazione sulla legittimità del titolo alla richiesta del PdC, presentazione di Dia, Scia, Cila, Cil (modulistica editabile: C.10 – AVENTE TITOLO).....	» 627
C.11	Comunicazione di inizio lavori con contestuale nomina del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice (modulistica editabile: C.11 – INIZO LAVORI) .....	» 628
C.12	Dichiarazione ai sensi dell'art. 10 L.R. 16/2016 che rec. con mod. l'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 23 del DPR 380/2001 come modificato dal D.L. 222/2016 (modulistica editabile: C.12 – D.I.A. E S.C.I.A. INIZ. LAV.).....	» 630
C.13	Dichiarazione opere realizzate in regime di attività edilizia libera (modulistica editabile: C.13 – DICH. ATT. EDIL. LIB.) .....	» 631
C.14	Dichiarazione del progettista di asseverazione al progetto in allegato alla richiesta di permesso di costruire (modulistica editabile: C.14 – DICH. ASS. AL P.D.C.).....	» 632
C.15	Comunicazione di proroga del termine di inizio e/o di fine lavori (modulistica editabile: C.15 – PROROGA P.D.C.).....	» 633
C.16	Trasmissione documentazione integrativa (modulistica editabile: C.16 – DOC. INTEGR. TRASM.).....	» 635
<b>D</b>	<b>Incarichi professionali .....</b>	<b>» 636</b>
D.1	Comunicazione e nomina del Direttore dei lavori con contestuale accettazione del professionista (modulistica editabile: D.1. – NOM. E ACCETT. D.L.).....	» 636
D.2	Comunicazione e nomina dell'assuntore dei lavori con contestuale accettazione (modulistica editabile: D.2. – NOM. E ACCETT. ASSUNT. LAV.).....	» 637

<b>D.3</b>	Comunicazione e nomina del Certificatore energetico con contestuale accettazione del professionista (modulistica editabile: D.3. – NOM. E ACCETT. CERT. ENERG.) .....	» 638
<b>E</b>	Richieste .....	» 640
<b>E.1</b>	Richiesta certificato di destinazione urbanistica (modulistica editabile: E.1. – CERTIF. DESTIN. URBANIST.).....	» 640
<b>E.2</b>	Richiesta di accesso agli atti amministrativi ai sensi della L. 241/90 e s.m. ed i. (modulistica editabile: E.2. – ACCESSO AGLI ATTI).....	» 641
<b>E.3</b>	Richiesta stralcio del P.R.G (modulistica editabile: E.3. – STRALCIO P.R.G) .....	» 643
<b>F</b>	Certificazioni e collaudi finali .....	» 644
<b>F.1</b>	Certificato di regolare esecuzione ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001 (modulistica editabile: F.1. – CERT. REG. ES. ART. 67 DPR 380-2001)....	» 644
<b>F.2</b>	Certificato di collaudo alla Scia e/o alla Dia (modulistica editabile: F.2. – COLLAUDO S.C.IA. – D.I.A.).....	» 646
<b>F.3</b>	Perizia Giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016 in materia di condono edilizio (modulistica editabile: F.3. – PERIZIA ART. 28 L.R. 16-2016) .....	» 648
<b>G</b>	Autorizzazione paesaggistica semplificata D.P.R. 31/2017 .....	» 651
<b>G.1</b>	Istanza di autorizzazione paesaggistica con “procedimento semplificato” (modulistica editabile: G.1 – IST. AUT. PAES. SEMPL.) .....	» 651
<b>G.2</b>	Relazione paesaggistica semplificata (modulistica editabile: G.2 – REL. PAESAGG.) .....	» 653

## Presentazione

Quella del libero professionista è un'attività complessa e delicata che richiede un'indiscussa competenza tecnica avvalorata dalla preparazione in campo di diritto, un contesto di leggi, normative e regolamenti che ben conosciuti ed applicati contribuiscono ad offrire al committente notevoli vantaggi. L'impiego della normativa tecnica nello svolgimento della professione con il fine di rispondere ad una apposita tipologia di intervento edilizio è input per il professionista ad indirizzare la committenza verso un percorso, meno oneroso, piuttosto che un altro.

L'obiettivo principale del volume è sintetizzare in un unico documento informazioni, precetti ed aggiornamenti in materia di disciplina urbanistico-edilizia in Sicilia alla stregua del recente scenario normativo introdotto con la Legge Regionale n. 16 del 10 agosto 2016 di recepimento del Testo Unico per l'edilizia approvato con D.P.R. 380/2001. Il testo, pertanto, nelle sue argomentazioni, principalmente volte al Testo Unico per l'Edilizia in Sicilia, tende ad essere un memento pratico per l'utente ed è stato sviluppato con una suddivisione in sette parti in modo da essere di facile e pronta consultazione.

Il libro si apre, in Parte Prima, con la sinossi introduttiva del T.U.E. in Sicilia, seguita dalla classificazione dei dispositivi del D.P.R. 380/2001 ora vigenti nella regione e dalle ulteriori disposizioni emanate con la L.R. 16/2016; non si omette di indicare quali siano le normative previgenti rimaste in vigore e/o abrogate, e si conclude questa prima parte con la sintesi dell'evoluzione della disciplina urbanistico-edilizia in Sicilia improntata sulla disamina della Circolare dell'A.R.T.A. n. 1 del 04/11/2016 relativamente all'art.20 della L.R. 4/2003, del Decreto Scia 2, dell'impugnativa governativa e del conseguente Disegno di Legge 349/2016.

La Parte Seconda tende ad analizzare l'attività edilizia con particolare riguardo alle previsioni di legge nei singoli casi applicativi, viene ricompreso il recente D.P.R. 31/2017 in materia di autorizzazione paesaggistica semplificata, in vigore dal 6 aprile 2017, e non si omette approfondire la L.R. 4/2003 limitatamente agli artt. 18 e 20.

La Parte Terza è incentrata sulla disamina delle norme tecniche e delle costruzioni in zone sismiche, di cui alle Leggi 1086/1971 e 64/1974, si "relaziona" in seno alle modifiche introdotte al Collaudo Statico degli Edifici ed alla loro utilizzazione.

## Abbreviazioni

Nel testo sono state utilizzate le seguenti abbreviazioni:

A)

A.R.T.A. – ARTA: Assessorato territorio ed ambiente

Amm.ne: amministrazione

Ars.: Assemblea regionale siciliana

Art.: articolo

Artt.: articoli

Ass.to: assessorato

C)

c.: comma

C.C.: codice civile

C.I.L. – CIL: certificazione inizio lavori

C.I.L.A. – CILA: certificazione inizio lavori asseverata

cls: calcestruzzo

conv.: convertito

corresp.: corrispondente

C.P.C. – CPC: codice di procedura civile

C.P.P. – CPP: codice di procedura penale

D)

D.A. – DA: decreto assessoriale

D.C.C. – DCC: delibera del consiglio comunale

D.D.L. – DDL: disegno di legge

D.I.A. – DIA: denuncia di inizio attività

D.L. – DL: decreto legislativo

D.M. – DM: decreto ministeriale

D.P.R. – DPR: decreto del presidente della repubblica

Dip.to: dipartimento

Dir.te: dirigente

E)

ex: ai sensi

G)

G.U. – GU: Gazzetta ufficiale

G.U.R.S. – GURS: Gazzetta ufficiale regione siciliana

gen.: generale

L)

L.: legge

LL.PP.: lavori pubblici

L.R. – LR: legge regionale

M)

mL.: metri lineari

mq: metri quadrati

mc: metri cubi

N)

N.C.E.U.: nuovo catasto edilizio urbano

N.C.T.: nuovo catasto terreni

N.T.A.: norme tecniche di attuazione

P)

PdC: permesso di costruire

pSIC: siti di importanza comunitaria proposti

R)

R.D. – RD: regio decreto

R.E.C. – REC: regolamento edilizio comunale

R.U.P. – RUP: responsabile unico del procedimento

Rapp.to: rappresentato

Reg.le: regionale

S)

s.m. ed i.: successive modifiche ed integrazioni

s.m.: successive modifiche

S.C.A. – SCA: segnalazione certificata agibilità

S.C.I.A. – Scia: segnalazione certificata di inizio attività

SIC: sito di importanza comunitaria

seg.: seguente

segg.: seguenti

sost.: sostituisce

S.U.A.P. – SUAP: sportello unico attività produttive

S.U.E. – SUE: sportello unico edilizia

t)

TT.AA.: territorio ed ambiente

T.U., T.U.E – TU, TUE: testo unico – testo unico edilizia

u)

U.T.C. – UTC: ufficio tecnico comunale

v)

V.I.A.: valutazione impatto ambientale

Vds: vedasi

z)

ZPS: zona a protezione speciale

ZSC: zona speciale di conservazione

Z.T.O. – ZTO: zona territoriale omogenea

non è suscettibile di autonoma impugnazione, limitandosi a rappresentare l'attuale stato dei luoghi rispetto alla ingiunzione a demolire.

*T.A.R. Sicilia Catania, Sez. II, 24/02/2016 n. 547* i ricorrenti impugnano il provvedimento con cui il Sindaco accerta l'inottemperanza alla demolizione, essi rappresentano di essere proprietari di un lotto di terreno sul quale realizzavano una costruzione, con intervenuta ingiunzione a demolire ed accertamento di inottemperanza, seguiva l'applicazione ai medesimo della sanzione di cui all'art. 7, comma 4, L. 47/1985. Nel caso di accertamento di opere abusive in relazione alle quali non sia stata presentata domanda di sanatoria prevede applicare le sanzioni amministrative vigenti al momento in cui le opere abusive sono state realizzate; in tal senso si è espressa l'Amministrazione adducendo che veniva applicato ai ricorrenti il meccanismo sanzionatorio previsto dalla L. 47/85, diversamente la sanzione vigente al momento di commissione dell'abuso era quella prevista dall'art. 49 della L.R. 71/78, abrogata dall'art. 39 L.R. 37/85, pertanto inapplicabile; nella specie, però, non sussistono i presupposti per l'acquisizione dell'area e del fabbricato, in quanto manca sia l'indicazione dell'assenza di contrasto dell'opera con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali, art. 15, comma 8 L. 10/77, sia la vidimazione e la dichiarazione di esecutività da parte del Pretore, art. 15, comma 5, L. 10/77. Il Comune eccepisce l'inammissibilità del gravame e chiede, in subordine, il rigetto nel merito, osservando che l'atto impugnato non presenta contenuto provvedimentale; è onere degli interessati fornire prova dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio; in assenza di ciò il Sindaco non poteva che applicare le misure previste dalla normativa vigente. Il contenuto dei motivi di gravame si sintetizza nel fattore che il provvedimento impugnato risulta illegittimo in via derivata, tenuto conto delle censure svolte nell'ambito del ricorso n. 2523/1991; che il terreno così edificato è soggetto a vincolo ai sensi della L.R. 78/86 e della L. 431/85; che la vigilanza in materia dei vincoli indicati spetta alla Regione Siciliana; che ai sensi dell'art. 7, comma 6, L. 47/85, per le opere abusive eseguite in aree sottoposte a vincoli di inedificabilità, l'acquisizione gratuita si verifica in favore dell'ente cui è demandata la vigilanza sul rispetto del vincolo.

*T.A.R. Sicilia Catania, Sez. II, 24/02/2016 n. 547*, ritenuto inammissibile il ricorso n. [...] in quanto il verbale di accertamento di inottemperanza all'ordine di demolizione non è suscettibile di autonoma impugnazione, poiché, limitandosi a rappresentare l'attuale stato dei luoghi rispetto alla ingiunzione a demolire, costituisce un mero atto endoprocedimentale avente contenuto di accertamento ed esplicante una funzione meramente preparatoria e strumentale, occorrendo che la competente autorità amministrativa ne faccia proprio l'esito attraverso un formale atto produttivo degli effetti acquisitivi, art. 31, comma 4, D.P.R. 380/2001.



*Le sentenze di cui sopra, spesso richiamate dall'ente nel testo degli atti emessi, nel caso di avvenuta presentazione dell'istanza per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria, non sempre risultano correttamente applicate; il professionista nell'esame dei documenti e della stessa pratica edilizia può dedurre in merito alle legittimità degli atti emessi dall'ente, che, non è escluso, possano contenere anche meri errori di valutazione e/o di accertamento, questo si rappresenta alla stregua di simili casi affrontati, nei quali è stato trovato supporto in quanto segue.*

La redazione del progetto prevede, in primis, l'esame della destinazione urbanistica del lotto e, quindi, la verifica di indici e parametri edilizi per l'individuazione della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. La domanda legittima l'arresto dell'efficacia della misura ripristinatoria al fine di evitare, in caso di suo accoglimento, la demolizione di un'opera che pur realizzata in assenza o difformità dal permesso di costruire è conforme, infatti, in caso di suo accoglimento l'ordine di demolizione viene a cessare per il venir meno del suo presupposto, in ragione dell'accertata conformità. In caso di diniego, però, il provvedimento sanzionatorio riacquista la sua efficacia, che non era definitivamente cessata ma sospesa in attesa della conclusione dell'iter procedimentale, a tal uopo il termine concesso per l'esecuzione spontanea della demolizione decorre dal momento in cui il diniego perviene a conoscenza dell'interessato, che non può rimanere pregiudicato dall'aver esercitato una facoltà di legge.

Al riguardo *Consiglio di Stato, Sez. 6, del 03/10/2014 n. 4963* secondo il quale la presentazione dell'istanza non inficia la legittimità dell'ordine di demolizione impartito in precedenza quando la domanda di sanatoria sia stata poi respinta; è altresì vero che la presentazione di una siffatta richiesta impedisce che l'amministrazione, prima del suo esame, possa attivarsi per eliminare un abuso che potrebbe potenzialmente essere sanato e determina, di conseguenza, la temporanea sospensione degli effetti dell'ordine di demolizione già impartito (Vds anche *Cons. Stato, V, 31/03/2014 n. 1546*).

È ancora giurisprudenza che chiarisce sia la presentazione della domanda sanatoria di abusi edilizi determinante per l'inefficacia dei precedenti atti sanzionatori (ordine di demolizione, inibitorie, ordini di sospensione dei lavori) atteso che, sul piano procedimentale, il Comune è tenuto innanzi tutto ad esaminare ed eventualmente a respingere la domanda effettuando, comunque, una nuova valutazione della situazione (*Cons. Stato, V, 23 giugno 2014, n. 3143*).

Ancora si evidenzia che l'istanza di regolarizzazione rende illegittima anche l'irrogazione della sanzione demolitoria quando l'amministrazione comunale non si è pronunciata sulla domanda in parola, in tal senso si cita *T.A.R. Campania Sez. 8°, n. 17304/2010 reg.sen. e n. 00371/2009 reg.ric.*; il ricorrente impugna l'ordinanza di demolizione emessa dal responsabile dell'U.T.C., nonché gli atti ad essa preordinati, connessi e consequenziali, avendo presentato domanda di permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001. Fondato risulta il ricorso in quanto la preesistenza

## PARTE QUINTA

### **Titoli abilitativi e regime amministrativo, applicazione e procedimento**

- Regole e linee guida nella individuazione degli interventi edilizi e regime cui sono assoggettati, con particolare riguardo alla loro liberalizzazione con maggiore responsabilità dei professionisti incaricati.
- Analisi dell'attività edilizia libera, documento comprovante la sua applicazione, CIL, CILA, DIA, SCIA, SCIA in alternativa al PDC, Permesso di costruire e casi in cui ricorre il silenzio-assenso.
- Approfondimento in materia di asseverazione, atti di assenso, autorizzazioni preliminari alla Scia, costo di costruzione, incidenza, esonero e riduzione, agibilità ed inagibilità, procedimento ai fini della segnalazione certificata.



## 57. Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono così definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001:

- manutenzione ordinaria: opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza alterazione della volumetria complessiva degli edifici e senza modifica della destinazione d'uso, frazionamento o fusione delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportano 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;
- restauro e risanamento conservativo: interventi volti 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; 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;
- ristrutturazione edilizia: opere volte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di interventi che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del preesistente, 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. Resta fermo, per gli immobili vincolati ex D.L. 42/2004 (40), che la demolizione, la ricostruzione ed il ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia solo se rispettata la sagoma dell'edificio preesistente;
- nuova costruzione: interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie sopra definite;
- ristrutturazione urbanistica: opere per la sostituzione dell'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.

## 58. I titoli abilitativi

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 16/2016 di recepimento del T.U.E. appro-

vato con D.P.R. 380/01 come modificato dell'art. 3 del D.L. 222/2016 (41), per i soli articoli recepiti dinamicamente, i regimi edilizi vigenti nel territorio siciliano sono:

- a) attività edilizia libera, art. 3, comma 1, della L.R. 16/2016;
- b) comunicazione di inizio lavori, CIL, art. 3, comma 2, L.R. 16/2016, con esclusione delle lettere a) e c);
- c) comunicazione di inizio lavori asseverata, CILA, art. 3, comma 3, L.R. 16/2016, per gli interventi di cui al medesimo articolo, comma 2, lettere a) e c);
- d) segnalazione certificata di inizio attività, SCIA, sostitutiva anche del PdC, art. 10, commi 1, 2, 3; art. 11 L.R. 16/2016; art. 23 D.P.R. 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera g) del D.L. 222/2016 (41);
- e) denuncia di inizio attività, DIA, sostitutiva anche del Permesso di Costruire, art. 10, comma 4, L.R. 16/2016;
- f) permesso di costruire, PdC, art. 5 L.R. 16/2016;
- g) permesso di costruire convenzionato, PdCC senza l'approvazione consiliare della convenzione urbanistica, art. 20 ed art. 5 L.R. 16/2016.

Non sono più in vigore la concessione edilizia sostituita dal permesso di costruire, la comunicazione asseverata per la realizzazione di opere interne ex art. 9 L.R. 37/85, l'autorizzazione edilizia ex artt. 5 e 10 L.R. 37/85, le varianti in corso d'opera ex art. 15 L. 47/85.

## 59. L'attività edilizia libera

Gli interventi che seguono possono essere realizzati senza alcun titolo abilitativo, ferme restando le prescrizioni delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel D.L. 42/2004 (40), della vigente normativa regionale sui parchi e sulle riserve naturali e della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri.

### 59.1. *Interventi previsti dall'attività edilizia libera*

Seguono le opere edilizie realizzabili nel regime di attività edilizia libera:

- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, manutenzione ordinaria;
- integrazione e/o mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici esistenti, manutenzione ordinaria;
- eliminazione delle barriere architettoniche, realizzazione di rampe ed ascensori esterni e di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio (per gli ascensori interni e le modifiche della sagoma si presenta la SCIA);

- ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico fuori dal centro edificato, ad esclusione dell'attività di ricerca di idrocarburi (se all'interno del centro edificato: CILA);
- movimenti di terra strettamente connessi all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari (se non relative all'attività agricola: CILA);
- serre mobili stagionali, prive di strutture in muratura e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola (se con struttura in muratura: CILA);
- installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere (roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni) utilizzati per abitazione, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili, ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta ed il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, se ricorrente, paesaggistico, in conformità alle norme regionali di settore (se trattasi di interventi permanenti: PdC o silenzio-assenso);
- installazione di pompe di calore aria-aria aventi potenza termica utile nominale minore di 12 kW;
- installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi;
- recinzione di fondi rustici, strade poderali ed opere di giardinaggio;
- risanamento e sistemazione di suoli agricoli, anche con strutture murarie purché queste rispettino i requisiti dimensionali imposti dalla normativa di settore vigente;
- cisterne ed opere connesse interrate;
- interventi di smaltimento delle acque piovane;
- opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione in zona agricola;
- ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di 1,50 metri;
- installazione di pergolati e pergotende a copertura di superfici esterne a servizio di immobili regolarmente assentiti o regolarizzati sulla base di titolo abilitativo in sanatoria;
- opere interrate di smaltimento reflui provenienti da immobili destinati a civile abitazione (*si osserva che il DdL estende tali opere anche alle altre destinazioni urbanistiche*).

*59.2. Comprovare l'intervento realizzato nel regime di attività edilizia libera, anche ai fini delle detrazioni fiscali*

Al fine di comprovare l'avvenuta realizzazione degli interventi soggetti al regime in essere e considerato che alcun titolo abilitativo è stato necessario, l'interessato può predisporre e conservare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (DPR 445/2000) nella quale attesta che le opere sono state realizzate nell'ambito di quelle previste dall'attività libera, pertanto indicherà la data in cui hanno avuto inizio e sono state ultimate le opere (modulistica allegata: "C.13 – DICH. ATT. EDIL. LIB.", oltre indicazioni nel sito dell'Agenzia delle Entrate).

- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione dei piani regolatori in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta, ecc.

A titolo di esemplificazione, si indicano, qui di seguito, alcune opere che possono rientrare nella “categoria” di quelle di ordinaria manutenzione degli impianti industriali:

- 1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
  - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
  - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
  - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- 4) opere a carattere precario o facilmente amovibili:
  - baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
  - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
  - garitte;
  - chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- 5) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- 6) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- 7) passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 9) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 10) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;

- 11) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette);
- 12) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- 13) tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- 14) canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

#### *60.2. Procedimento e condizioni per l'applicazione del regime Cil*

La comunicazione di inizio lavori viene inoltrata all'ente mediante apposita modulistica, l'interessato o l'avente titolo potrà trasmettere l'istanza anche telematicamente, attestando, sotto la propria personale responsabilità, che le opere da realizzare sono conformi allo strumento urbanistico ed al REC vigenti, sono compatibili con la normativa in materia sismica ed in materia di rendimento energetico nell'edilizia ed, altresì, non riguardano le parti strutturali dell'edificio.

La comunicazione dovrà contenere i dati identificativi dell'impresa che realizzerà le opere, le quali potranno essere iniziate il giorno stesso in cui viene presentata la comunicazione al Comune (modulistica allegata: A.1 – C.I.L.).

### **61. La certificazione di inizio lavori asseverata (Cila)**

Gli interventi che seguono possono essere realizzati previa comunicazione di inizio lavori asseverata, anche in questo caso sono fatte salve le prescrizioni delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel D.L. 42/2004 (40), della vigente normativa regionale sui parchi e sulle riserve naturali e della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri.

#### *61.1. Interventi edilizi soggetti a Cila*

Gli interventi edilizi assoggettati a Cila riguardano:

- opere e modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti dell'edificio;
- realizzazione o integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- frazionamento e fusione di più unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole u.i., o del carico urbanistico, ma a condizione non venga modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;





**Acquistalo**