



Edilizia in Sicilia

dall'attività libera al permesso di costruire

MANUALE PRATICO PER L'APPLICAZIONE
DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA IN SICILIA

D.P.R. 380/2001 come recepito con L.R. n. 16/16 e aggiornato con

- D.Lgs. 222/16
- LL.RR. n. 16/17 e 96/17
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 232/17



Glossario ✓

Quadro sinottico degli interventi edilizi ✓

Individuazione immediata della tipologia di intervento ✓

Riferimento legislativo di ciascuna tipologia di intervento ✓

Gaetano Raneri

Edilizia in Sicilia

dall'attività libera al permesso di costruire

MANUALE PRATICO PER L'APPLICAZIONE DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA IN SICILIA

D.P.R. 380/2001 come recepito con L.R. n. 16/16 e aggiornato con

D.Lgs. 222/16 - LL.RR. n. 16/17 e 96/17

Sentenza della Corte Costituzionale n. 232/17

con la collaborazione di

Giuseppe La Rosa



Dario Flaccovio Editore

Raneri G. - La Rosa G.
EDILIZIA IN SICILIA

ISBN 9788857908229

© 2018 by Dario Flaccovio Editore s.r.l. - tel. 0916700686

www.darioflaccovio.it

www.webintesta.it

magazine.darioflaccovio.it

Prima edizione: aprile 2018

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

| | | |
|--|------|----|
| Prefazione di <i>Biagio Bisignani</i> | pag. | 9 |
| Prefazione di <i>Venerando Russo</i> | » | 11 |
| Introduzione di <i>Gaetano Raneri e Giuseppe La Rosa</i> | » | 13 |
| PARTE I • Tipologia degli interventi edili | » | 17 |
| 1. Tipologia degli interventi edilizi | » | 18 |
| 1.1. Manutenzione ordinaria..... | » | 18 |
| 1.1.1. Riferimenti legislativi..... | » | 18 |
| 1.1.2. A titolo esemplificativo..... | » | 18 |
| 1.1.2.1. Opere esterne agli immobili..... | » | 18 |
| 1.1.2.2. Opere interne agli immobili..... | » | 20 |
| 1.1.2.3. Opere relative agli impianti..... | » | 20 |
| 1.1.2.4. Opere relative al verde..... | » | 21 |
| 1.1.2.5. Opere in zona agricola..... | » | 21 |
| 1.1.2.6. Opere in immobili industriali..... | » | 21 |
| 1.1.2.7. Osservazione sulla manutenzione ordinaria..... | » | 22 |
| 1.2. Manutenzione straordinaria..... | » | 22 |
| 1.2.1. Riferimenti legislativi..... | » | 22 |
| 1.2.2. A titolo esemplificativo..... | » | 23 |
| 1.2.2.1. Opere esterne agli immobili o alle strutture..... | » | 23 |
| 1.2.2.2. Opere interne agli immobili..... | » | 24 |
| 1.2.2.3. Opere relative agli impianti..... | » | 25 |
| 1.2.2.4. Opere relative al verde..... | » | 25 |
| 1.2.2.5. Opere in zona agricola..... | » | 25 |
| 1.2.2.6. Opere in immobili produttivi..... | » | 25 |
| 1.2.2.7. Opere su elementi strutturali..... | » | 25 |
| 1.2.2.8. Osservazioni sulla manutenzione straordinaria..... | » | 26 |
| 1.3. Restauro e risanamento conservativo..... | » | 27 |
| 1.3.1. Riferimenti legislativi..... | » | 27 |
| 1.3.2. Classificazione..... | » | 27 |
| 1.3.2.1. Restauro..... | » | 27 |
| 1.3.2.1.1. A titolo esemplificativo..... | » | 27 |
| 1.3.2.2. Risanamento conservativo..... | » | 28 |
| 1.3.2.3. Osservazioni sul risanamento conservativo..... | » | 28 |
| 1.3.2.4. A titolo esemplificativo..... | » | 29 |
| 1.4. Ristrutturazione edilizia..... | » | 30 |
| 1.4.1. Riferimenti legislativi..... | » | 30 |
| 1.4.2. A titolo esemplificativo..... | » | 31 |
| 1.4.3. Osservazioni sulla ristrutturazione edilizia pesante e leggera..... | » | 32 |

| | | |
|---|----------|-----------|
| 1.5. Nuova costruzione | » | 33 |
| 1.5.1. Riferimenti legislativi | » | 33 |
| 1.6. Ristrutturazione urbanistica | » | 34 |
| 1.6.1. Riferimenti legislativi | » | 34 |
| 1.6.2. A titolo esemplificativo | » | 34 |
| 1.6.3. Osservazioni sugli interventi di ristrutturazione urbanistica | » | 35 |
| 1.7. Interventi di conservazione | » | 36 |
| 1.7.1. Riferimenti legislativi | » | 36 |
| 1.7.2. Osservazioni sugli interventi di conservazioni | » | 36 |
| PARTE II • Titoli abilitativi | » | 37 |
| 2. Tipologia dei titoli abilitativi | » | 38 |
| 2.1. Riferimenti legislativi | » | 38 |
| 2.2. Norme di carattere generale comuni a tutti i titoli abilitativi e osservazioni sui titoli abilitativi e sulle leggi a cura degli autori | » | 39 |
| 3. Edilizia libera | » | 42 |
| 3.1. Riferimenti legislativi | » | 42 |
| 3.1.1. Art. 3, comma 1, L.R. 16/2016 | » | 42 |
| 3.1.2. L.R. 10 agosto 1985 n. 37, art. 13 | » | 43 |
| 3.2. Osservazioni sull'attività libera | » | 43 |
| 4. CIL (Comunicazione inizio lavori) | » | 45 |
| 4.1. Riferimenti legislativi | » | 45 |
| 4.2. Osservazioni sulla CIL | » | 46 |
| 4.3. A titolo esemplificativo | » | 49 |
| 5. CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) | » | 50 |
| 5.1. Riferimenti legislativi | » | 50 |
| 5.2. Osservazioni sulla CILA | » | 51 |
| 5.3. A titolo esemplificativo | » | 52 |
| 5.4. Interventi assimilati alle opere interne | » | 53 |
| 5.4.1. Riferimenti legislativi | » | 53 |
| 5.5. A titolo esemplificativo | » | 54 |
| 5.6. Osservazioni sulle strutture precarie | » | 55 |
| 5.7. Procedure e documentazione | » | 56 |
| 5.7.1. Riferimenti legislativi | » | 56 |
| 5.8. Osservazioni sulle procedure della CILA | » | 56 |
| 6. SCIA (Segnalazione certificata inizio attività) | | |
| SCIA alternativa al Permesso di costruire | » | 59 |
| 6.1. Riferimenti legislativi | » | 59 |

| | |
|---|-------------|
| 6.1.1. Art. 22, L.R. n. 10/91 (così modificato all'art. 6 dalla L.R. 5/11) | » 59 |
| 6.1.2. Art. 10, commi 1, 2 e 3, L.R. 16/2016 (recepimento con modifiche dell'art. 22 del D.P.R. 380/01)..... | » 59 |
| 6.1.3. D.P.R. 380/01, art. 23 (L commi 3 e 4 – R commi 1, 2, 5, 6 e 7) recepito in Sicilia in forma dinamica dall'art. 1 della L.R. 16/2016... | » 61 |
| 6.1.4. L. 7 agosto 1990 n. 241..... | » 64 |
| 6.2. Osservazioni sulla SCIA | » 67 |
| 6.3. A titolo esemplificativo | » 70 |
| 6.4. Pertinenze | » 73 |
| 6.4.1. A titolo esemplificativo | » 74 |
| 6.5. La SCIA in alternativa al Permesso di costruire | » 74 |
| 6.5.1. A titolo esemplificativo | » 74 |
| 6.6. Procedure | » 75 |
| 6.6.1. Riferimenti legislativi | » 75 |
| 6.6.1.1. L.R. 16/16, art. 11, recepimento con modifiche art. 23-bis del D.P.R. 380/01 | » 75 |
| 6.7. Osservazioni sulle procedure della SCIA | » 76 |
| 6.8. Documentazione da allegare alla SCIA | » 77 |
| | |
| 7. DIA (Dichiarazione inizio attività) | » 80 |
| 7.1. Riferimenti legislativi | » 80 |
| 7.1.1. L.R. 16/16, art. 10, commi 4, 5, 6 e 7 | » 80 |
| 7.2. Osservazioni alla DIA | » 81 |
| 7.3. A titolo esemplificativo | » 81 |
| 7.4. Procedure | » 82 |
| 7.5. Documentazione | » 82 |
| | |
| 8. Permesso di costruire | » 83 |
| 8.1. Riferimenti legislativi | » 83 |
| 8.1.1. Art. 5, L.R. 16/16 (Recepimento con modifiche dell'articolo 10 del D.P.R. 380/01) | » 83 |
| 8.1.2. Art. 6, L.R. 16/16 (Recepimento con modifiche dell'articolo 15 “Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire” del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) .. | » 85 |
| 8.1.3. Art. 49, L.R. 16/17 comma 2 (Modifiche all'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16)..... | » 85 |
| 8.2. Osservazioni generali sul Permesso di costruire | » 85 |
| 8.3. A titolo esemplificativo..... | » 87 |
| 8.4. Procedure | » 90 |
| 8.4.1. Riferimenti legislativi | » 90 |
| 8.5. Osservazioni sulle procedure per il rilascio del Permesso di costruire..... | » 92 |
| 8.6. Documentazione | » 93 |
| 8.7. Osservazioni sulla documentazione da allegare | » 96 |

| | | |
|---|---|-----|
| 9. Varianti al progetto approvato | » | 99 |
| 9.1. Varianti essenziali | » | 99 |
| 9.1.1. Riferimenti legislativi | » | 99 |
| 9.2. Varianti non essenziali | » | 100 |
| 9.2.1. Riferimenti legislativi | » | 100 |
| 9.3. Osservazioni sulle varianti | » | 101 |
| 9.3.1. A titolo esemplificativo | » | 103 |
| 10. Variazione di destinazione d'uso | » | 105 |
| 10.1. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante | » | 105 |
| 10.1.1. Riferimenti legislativi | » | 105 |
| 10.2. Osservazioni al cambio della destinazione d'uso | » | 106 |
| 11. Carico urbanistico | » | 111 |
| 11.1. Riferimenti legislativi | » | 111 |
| 11.2. Osservazioni al carico urbanistico | » | 111 |
| 12. Cessione di cubatura | » | 114 |
| 12.1. Riferimenti legislativi | » | 114 |
| 12.2. Osservazioni sulla cessione di cubatura | » | 114 |
| 13. Distanza fra fabbricati | » | 117 |
| 13.1. Riferimenti legislativi | » | 117 |
| 13.2. Osservazioni sulla deroga delle distanze fra fabbricati | » | 117 |
| 14. Compatibilità paesaggistica | » | 122 |
| 14.1. Riferimenti legislativi | » | 122 |
| 14.2. Osservazioni sulla compatibilità paesaggistica | » | 122 |
| 14.3. Opere non soggette ad autorizzazione paesaggistica | » | 123 |
| PARTE III • Agibilità degli edifici | » | 135 |
| 15. SCA (segnalazione certificata di agibilità) | » | 136 |
| 15.1. Riferimenti legislativi | » | 136 |
| 15.2. Osservazioni alla segnalazione certificata di agibilità (SCA) | » | 137 |
| PARTE IV • Glossario – Definizioni edilizie | » | 139 |
| PARTE V • Conferenza unificata e modulistica | » | 165 |
| PARTE VI • Legislazione edilizia | » | 173 |
| PARTE VII • Quadro sinottico degli interventi edili | » | 275 |

Prefazione

di Biagio Bisignani

La disciplina urbanistica è sempre stata, lo è ancor di più oggi, una materia estremamente articolata. Basti pensare alle numerose norme che si sovrappongono al sistema delle regole in attuazione ai P.R.G., basti immaginare a quante, diverse leggi vigenti in Sicilia, istituite in tempi storici passati, risultano obsolete e anacronistiche.

Cercare di raccogliere le norme e “sistematizzarle” con una attività di ricollocazione all’interno della disciplina non è un fatto semplice. Da una veloce analisi ci si accorge di quante e quali sono le contraddizioni che si pongono in essere, soprattutto di quante e quali sono le contraddizioni che le diverse norme generano sovrapponendosi alle discipline e alla prassi.

L’egregio lavoro fatto da Gaetano Raneri e Giuseppe La Rosa (geometri catanesi), di grande respiro disciplinare, non ha incontrato uno sviluppo semplice, affrontando le molteplici problematiche emerse durante l’analisi e la verifica dell’apparato normativo. Questo lavoro si pone come volume inedito (sul campo della disciplina delle trasformazioni del territorio non esiste una vera raccolta di norme che abbia dei contenuti prettamente edilizi), pertanto sarà di grande aiuto ai tecnici, proprio perché non si basa solamente su una pedissequa sistematizzazione analitica della norma, bensì su un ragionamento organico, derivante dall’esperienza sul campo, maturata durante gli “esercizi” svolti per la pratica professionale.

Il presente volume non può configurarsi come un lavoro completo ed esaustivo. Ciò non è dovuto ad un demerito degli scrittori, ma all’attuale impossibilità di affrontare la disciplina in maniera univoca, considerando solo la questione edilizia, senza prendere in esame le diverse sfaccettature che emergono dai profili specialistici. Faccio riferimento ad esempio alle norme sulla prevenzione incendi che pongono in maniera indiscutibile delle problematiche di tipo edilizio; alle norme sulla sicurezza e la “salute sul posto di lavoro”, così come a quelle sanitarie, impiantistiche, alle norme specialistiche per alcuni settori quali industria tecnologica, edilizia scolastica, edilizia ricettiva e edilizia commerciale, nonché alle norme sul risparmio energetico che anch’esse fanno riferimento alle norme edilizie.

Quindi un “ginepraio” all’interno del sistema normativo che oggi necessita di essere raccolto in un **unicum** così come si fece per tempo, ad esempio, in materia fiscale.

Ritengo, con quest’introduzione al tema, di poter dichiarare – dopo un lungo percorso accademico che mi ha visto docente nei corsi di urbanistica e di tecnica urbanistica

per l'Università di Catania – che l'encomiabile lavoro dei due geometri del Collegio di Catania non abbia dei contenuti certamente inferiori a qualsiasi altro documento tecnico-disciplinare che ha gettato le proprie fondamenta sulle rigide regole della ricerca scientifica.

Un'accurata ricerca sulle fonti, sulla prassi e sul “fare edilizia” ha portato a questo volume che sarà certamente d'esempio o comunque d'aiuto per le attività tecnico-disciplinari in Urbanistica.

Un'ultima riflessione è rivolta a tutti i tecnici che dovranno far uso di questo testo; il consiglio è di non soffermarsi solo ed esclusivamente ai contenuti letterali delle norme. Ritengo difatti che – davanti a testi di questa natura – occorra fare sempre una ricerca analitica e un approfondimento sui tematismi attinenti e assonanti senza generalizzare le tematiche, per esempio scaturenti da sentenze – quindi rendendo sempre specifici i contenuti peculiari e univoci dei singoli casi trattati.

Vorrei dire che le sentenze che oggi vengono rubricate all'interno del sistema normativo sono, di sovente, generatrici di un caos incontrollabile. Esse definiscono occasioni circoscritte, non generalizzate, che non possono tecnicamente essere accumulate per qualsiasi altro tema simile o che apparentemente potrebbe sembrare simile. Ciò potrebbe indurre ad un'errata interpretazione dei fatti e della norma.

Ing. Biagio Bisignani

Direttore Urbanistica e Gestione del Territorio
Attuazione della Pianificazione e S.U.E.
del Comune di Catania

Prefazione

di Venerando Russo

L'urbanistica cambia continuamente puntando ad interpretare le modificazioni della città e del territorio. I continui e considerevoli cambiamenti gravano sull'attività tecnica che connota l'urbanistica, della quale diventa essenziale comprendere ogni passaggio delle normative che si susseguono.

In quest'ambito il libero professionista svolge 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 l'obiettivo 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.

Nel corso della fase istruttoria per il recepimento del Testo unico per l'edilizia ci siamo ritrovati uno sparuto numero di professionisti appartenenti alle varie categorie interessate, delegati dai rispettivi Ordini professionali – ed io ho avuto l'onore di far parte di questa squadra – con il compito di fornire un contributo alla commissione legislativa regionale competente. In quelle occasioni tutti gli intervenuti abbiamo avvertito la necessità di approfondire, sostanzialmente, i temi legati al recepimento, con particolare riguardo alla semplificazione delle procedure e ad un più funzionale e concreto coordinamento con la normativa nazionale e le modifiche che, poi, sono state introdotte dalla legge proprio perché, in realtà, era necessario un rilancio in Sicilia dell'intero comparto dell'edilizia, alla fine sono state approvate con la legge regionale n. 16/2016.

Con la pubblicazione sulla gazzetta ufficiale della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 la Regione Sicilia dopo oltre 15 anni ha recepito il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 380/2001).

La norma siciliana, che è entrata in vigore il 3 settembre 2016, contiene l'elenco delle disposizioni nazionali del Testo unico recepite tal quali dalla Regione nonché di quelle recepite con modifiche.

Tuttavia la questione che, durante la fase dei lavori, avevamo più volte dibattuto rimaneva legata alla concreta applicazione della normativa edilizia, in considerazione della mutevole interpretazione da parte dei funzionari degli uffici comunali della nostra provincia. Tutti ricordiamo che anche quando il D.P.R. 380/2001 non era ancora vigente in Sicilia, alcuni dirigenti comunali rilasciavano i Permessi di costruire e i

tecnici liberi professionisti venivano obbligati ad applicare norme non ancora in vigore nella nostra Regione. È noto a tutti, inoltre, che ancora oggi molti tecnici comunali orientano i professionisti, per gli interventi nel territorio di propria competenza, ad applicare le norme in modo totalmente diverso rispetto a quanto viene fatto nel Comune vicino. Questa problematica ci ha visti impegnati in diversi incontri attraverso i quali abbiamo inteso manifestare la necessità di individuare e utilizzare un linguaggio unico nella materia urbanistica ed edilizia. È stato raccolto molto materiale e la costanza ed il superbo impegno di Gaetano Raneri e di Pippo La Rosa ha permesso loro di completare quest'opera che può costituire davvero una pietra miliare nella materia, finalizzata all'uso delle stesse metodologie e degli stessi procedimenti in tutti i Comuni della nostra isola.

Ho potuto apprezzare l'obiettivo principale del volume che è quello di 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. Il testo, pertanto, nelle sue argomentazioni, principalmente volte al Testo unico per l'edilizia in Sicilia, tende ad essere un commento pratico per l'utente ed è stato sviluppato con una suddivisione semplice in modo da essere di facile e pronta consultazione.

L'opera analizza il quadro ordinamentale complessivo del sistema edilizio in Sicilia, che ha completamente rimodulato le linee di sviluppo dei procedimenti, traducibili nelle attività liberalizzate (con e senza comunicazione), nelle attività assoggettate a SCIA, in quelle conseguenti alla DIA, sostitutiva del permesso di costruire, nonché in quelle ricondotte proprio al provvedimento espresso (nei casi di maggiore rilevanza), oltre che al nuovo silenzio-assenso sui titoli. Il volume evidenzia i percorsi proceduralizzati (e non) e le implicazioni del nuovo ruolo dello SUE nell'attività istruttoria, al fine di permetterne la focalizzazione dei punti critici, anche in relazione all'utilizzo di rimedi e di strumenti di tutela adeguati.

Un volume, completo di glossario unico in edilizia e quadro sinottico, scaturito dalla necessità di omogeneizzare il linguaggio finalizzato a garantire regole analoghe e un linguaggio comune su tutto il territorio regionale e che, soprattutto, individuerà il titolo giuridico necessario per ciascuna tipologia di intervento.

Con l'utilizzo del testo, le p.a. potranno adottare, anche pubblicandolo sul proprio sito web, il "quadro sinottico degli interventi edilizi" che consente l'immediata individuazione della tipologia dell'intervento e del conseguente regime giuridico.

Ritengo che ai validi tecnici che hanno prodotto questo testo debba andare il riconoscimento di tutti i liberi professionisti e dei funzionari tecnici dei comuni, i quali potranno operare in sintonia tra loro, utilizzando i suggerimenti concreti riportati.

Arch. Ing. Venerando Russo

Dirigente Tecnico Comune di Alcamo (TP)

Direttore tecnico Comune di ENNA

Introduzione

Con la L.R. n. 16 del 10 agosto 2016 è stato recepito in Sicilia, dopo 15 anni, il D.P.R. 380/01 (Testo unico in materia di edilizia), in parte in “forma dinamica” ed in parte in “forma statica” con l’emanazione di apposite norme regionali.

L’iter burocratico del disegno di legge, di iniziativa parlamentare, è stato molto travagliato e, nonostante i vari suggerimenti forniti dalla Consulta Regionale delle Professioni e dall’ANCE, solo parzialmente accolte, il testo finale approvato, sfociato nella L.R. 16/16, è risultato farraginoso, con errori di battitura, tipologie di lavori classificate contemporaneamente fra l’attività libera e quella soggetta a CIL, normazione di materie di competenza dello Stato e non della Regione che ha portato all’impugnativa di alcuni articoli della Legge da parte del Consiglio dei Ministri e su cui recentemente si è espressa la Corte Costituzionale accogliendo tre motivi di impugnazione sui quattro proposti dal Governo.

Il D.Lgs n. 222/16 pubblicato nel novembre 2016, appena dopo il recepimento regionale del Testo Unico, ha modificato notevolmente il D.P.R. 380/2001 e con esso la natura dei titoli abilitativi; ha eliminato la CIL e la DIA; ha considerato la CILA titolo abilitativo residuale ed ha istituito la SCA (segnalazione certificata di agibilità) come procedimento unico per l’agibilità degli immobili. In Sicilia solo gli articoli del D.P.R. n. 380/01, recepiti in forma dinamica, trovano immediata applicazione mentre per quelli recepiti in forma statica o i nuovi articoli inseriti nel D.P.R. 380/01 dal D.Lgs. n. 222/16 necessitano di una norma esplicita di recepimento.

Per rimediare agli errori riscontrati nella L.R. n. 16/16, modificare gli articoli impugnati dal Consiglio dei Ministri e recepire le modifiche apportate dal D.Lgs n. 222/16, era stato presentato, all’Assemblea Regionale Siciliana, il disegno di legge n. 1259/16, di iniziativa governativa, già approvato dalla IV Commissione consiliare e inviato in aula per l’approvazione definitiva.

Purtroppo, la fine della legislatura non ne ha consentito la discussione in aula e l’approvazione definitiva. Pertanto, allo stato attuale, ci si trova con una legge regionale che presenta vari ed evidenti errori, in parte impugnata dal Consiglio dei Ministri e parzialmente superata dalla legislazione nazionale proprio con il D.Lgs. 222/2016, che ha comportato l’eliminazione della CIL (attuabile solo per interventi temporanei), ove il titolo abilitativo residuale è la CILA, mentre in Sicilia resta la SCIA; ciò comporta evidenti e notevoli difficoltà interpretative anche sotto l’aspetto penale e delle sanzioni.

In Sicilia un così fatto recepimento del D.P.R. 380/2001 ha rappresentato, purtroppo, **una occasione mancata per allinearci il più possibile alla legislazione nazionale e rendere più snella la burocrazia e, nonostante i 15 anni di vita del D.P.R. 380/2001, non abbiamo saputo cogliere le esperienze di altre regioni.**

I problemi evidenziati contrastano fortemente con l'obiettivo dichiarato della Legge Regionale (*semplificazione, uniformazione e trasparenza*), aumentano la confusione e le interpretazioni, a volte fantasiose, della norma, sia da parte di alcuni tecnici liberi professionisti che di dirigenti e funzionari delle varie amministrazioni. In alcuni casi le norme vengono interpretate in modo opposto in comuni limitrofi.

Il presente manuale è stato pensato ed elaborato nello spirito della norma ovvero **semplificazione, uniformazione e standardizzazione**. Esso nasce a seguito delle criticità evidenziate nel corso dei seminari formativi **“MODUS OPERANDI”** organizzati dal Collegio dei Geometri e G.L. di Catania in collaborazione con gli Ordini degli Architetti e degli Ingegneri di Catania, con l'Ordine dei Geologi di Sicilia e con l'ANCE Catania, che ha visto la partecipazione attiva di numerosi dirigenti di Uffici Tecnici Comunali coinvolgendo, nel suo tour itinerante nel territorio catanese, oltre 4000 professionisti.

L'obiettivo è quello di rendere, nei limiti del possibile, quanto più chiare e semplici le norme in vigore nella Regione Siciliana uniformandone anche le interpretazioni.

Il manuale è strutturato in modo da avere, per ogni argomento, in testa i riferimenti legislativi (*riportati in corsivo per una immediata individuazione della norma; in corsivo vengono, pure, riportati gli estratti delle sentenze citate nel volume*), poi le osservazioni e considerazioni sulla loro interpretazione ed infine gli esempi degli interventi che rientrano in quella specifica tipologia edilizia secondo le interpretazioni degli autori, il tutto seguito da un glossario sulle definizioni in edilizia e da un quadro sinottico con oltre trecento tipologie di interventi per i quali viene indicato il **corrispondente titolo abilitativo e il riferimento legislativo che lo determina**. Seguono, quindi, il D.P.R. 380/2001 come vigente in Sicilia, la L.R. 16/2016 aggiornata a seguito della L.R. 16/2017 e, infine, gli atti della conferenza Stato Regioni e la sentenza della Corte costituzionale che recepisce parti delle impugnative del Governo.

Il D.Lgs. 380/01 è in vigore, nelle altre regioni, da oltre 15 anni. Nel corso di questo periodo, è stato modificato più volte l'anno e tutte le variazioni, compreso il trasferimento di tutte le responsabilità, per CILA e SCIA, ai tecnici liberi professionisti, sono sempre state giustificate dalla necessità di snellire la burocrazia.

Il risultato ottenuto in Sicilia con il recepimento del D.P.R. n. 380/01 attraverso la L.R. 16/16 è, purtroppo, diametralmente opposto, infatti, mentre prima dell'entrata in vigore del decreto esistevano due soli titoli abilitativi (Concessione e Autorizzazione) oggi in ne esistono ben sei: CIL, CILA, SCIA, SCIA alternativa al Permesso di costruire, DIA e Permesso di costruire. Ciò è anche in palese contrasto con i desiderata della IV Commissione consiliare dell'Assemblea Regionale, che nel trasmettere il testo del D.D.L. in aula scriveva: *“titoli edilizi Abilitativi (STARS), unico per tutta la Regione*

che, oltre ad unificare per tutti i comuni siciliani le procedure e l'applicazione dei diversi titoli edilizi abilitativi” e ancora “importante novità che il presente disegno di legge intende introdurre è costituita dal Modello Unico per l'Edilizia (MUE), strumento unico e obbligatorio per la richiesta di tutti i titoli abilitativi, capace di uniformare, con criteri di standardizzazione tecnologica internazionale ed europea, tutte le pratiche edilizie regionali; ciò allo scopo di chiarire la corretta valutazione del titolo edilizio adeguato e, con essa, quegli spazi discrezionali che hanno inevitabilmente generato nicchie di potere e di clientelismi a volte invalicabili, fertile 'humus' per la proliferazione di attività abusive”.

Alla luce dell'esperienza vissuta in questo primo anno di entrata in vigore della Legge e delle criticità emerse è auspicabile che i titoli abilitativi vengano ridotti a tre – **CILA, SCIA e Permesso di costruire** – ove la CILA, così come in ambito nazionale, diventi titolo abilitativo residuale per tutti gli interventi non espressamente previsti con il Permesso di costruire, il quale, in alcuni casi specifici e chiaramente enunciati, può essere sostituito dalla SCIA.

Un grazie di cuore a Biagio Bisignani e Nuccio Russo validissimi e preparatissimi professionisti per i consigli e le parole spese e con i quali, grazie alla stima e alla amicizia, spesso volte ci siamo trovati a ragionare e confrontarci, costruttivamente, di edilizia e urbanistica!

Geom. Gaetano Raneri
Geom. Giuseppe La Rosa

PARTE I

Tipologia degli interventi edilizi

Il legislatore nazionale individua sette macro-categorie di interventi edilizi dei quali fornisce una sommaria descrizione tipologica e in alcuni casi una limitata illustrazione della casistica. Ciò lascia ampi spazi di incertezza e di libera interpretazione in rapporto alla moltitudine degli interventi edilizi realizzabili e alla loro collocazione all'interno delle suddette macro-categorie.

La piena conoscenza degli interventi edilizi, come classificati dagli art. 3 e 3/bis del D.P.R. 380/2001, recepiti nella Regione siciliana dalla L.R. 16/16, e la loro corretta collocazione in una delle tipologie autorizzative sono fondamentali in quanto il legislatore associa alle suddette categorie differenti regimi e procedure autorizzative. Un corretto inquadramento dell'intervento, nella macro-categoria, **deve essere effettuato caso per caso**, analizzando le caratteristiche proprie dell'intervento stesso e del contesto normativo (urbanistico ed edilizio) nel quale lo stesso deve essere realizzato avendo particolare riguardo a centri storici, zone vincolate, ecc.

Nel seguito si cercherà di fornire una illustrazione della casistica, ovviamente non esaustiva, delle varie tipologie di intervento, utile per la successiva individuazione del regime e della procedura edilizia da seguire in relazione ai vari interventi.

1. Tipologia degli interventi edilizi

Osservazione sulla definizione degli interventi edilizi

Le definizioni degli interventi sotto elencati sono state rilevate dal D.P.R. 380/01 come recepito in Sicilia dall'art. 1 della L.R. n. 16/16.

Buona parte delle tipologie di interventi in seguito illustrati è tratta dal Regolamento edilizio del comune di Catania approvato con Decreto ARTA del 24/03/2015.

Le elencazioni riportate si intendono a titolo esemplificativo e non del tutto esaustive, pertanto per gli interventi non annoverati nell'elenco si farà riferimento alla tipologia edilizia più attinente.

1.1. Manutenzione ordinaria

1.1.1. Riferimenti legislativi

D.P.R. 380/01 art. 3 lettera a)

*“**interventi di manutenzione ordinaria**”, gli 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.*

1.1.2. A titolo esemplificativo

1.1.2.1. Opere esterne agli immobili

- 1) Il riordino del manto di copertura, anche con la sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto e del tavolato;
- 2) la riparazione e la sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con il mantenimento dei caratteri originari;
- 3) la riparazione di grondaie, pluviali, faldali, canne fumarie e paramenti vari, nonché la loro sostituzione anche con l'utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.);
- 4) la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili e/o la coibentazione del manto di copertura;

- 5) la pulitura di facciate, la tinteggiatura delle superfici esterne, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra, anche mediante aerosabbiatura;
- 6) il risanamento, la sostituzione e il rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni, il rifacimento dei frontalini e dei sotto ballatoi con le medesime caratteristiche tecniche e cromie simili a quelle preesistenti;
- 7) il rifacimento dei rivestimenti e/o pavimentazioni delle superfici esterne piane, compresa ogni opera di impermeabilizzazione, anche con eventuale rifacimento dei massetti delle pendenze per il deflusso delle acque piovane;
- 8) la pulitura, tinteggiatura, riparazione, revisione e/o sostituzione di serramenti esterni, infissi, serrande, portoni, cancelli, ringhiere mantenendo le caratteristiche costruttive originali, anche con materiali diversi e con modifica delle tinte purché gli interventi siano uniformi per l'intera unità edilizia, con esclusione degli interventi nelle zone sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 e nei centri storici;
- 9) i trattamenti di risanamento alle murature, dei vespai di fondazioni, senza indebolire le strutture portanti e/o la sicurezza statica degli edifici, comprensivi di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igienico-sanitarie;
- 10) la riparazione localizzata di murature esistenti senza demolizioni;
- 11) la posa in opera di cancelletti, inferriate, ringhiere, infissi esterni, zanzariere, tende da sole, installati su aperture esistenti, e in conformità alle prescrizioni per gli edifici e zone vincolate;
- 12) la pulitura, tinteggiatura, riparazione, revisione e/o sostituzione di vetrine e porte d'ingresso degli esercizi commerciali, terziari o artigianali, anche con materiali diversi, purché non si intervenga sugli elementi architettonici e strutturali dei prospetti e su dimensioni e forma delle aperture con esclusione degli interventi nelle zone sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 e nei centri storici;
- 13) la riparazione o il rifacimento di recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo anche con cordolo di fondazione in calcestruzzo completamente interrato;
- 14) la realizzazione di posti auto pertinenziali a raso, anche mediante pavimentazione del terreno con elementi o materiali drenanti;
- 15) la riparazione, sostituzione di pensiline e tettoie esterne, regolarmente realizzate, senza modifica dei materiali, delle dimensioni e delle caratteristiche costruttive originali;
- 16) la collocazione, negli spazi liberi degli edifici (anche sui lastrici solari), vie o piazze, di piccoli elementi di arredo prefabbricati, quali pergolati e fioriere;
- 17) la realizzazione di piccoli fori per sfiatatoi: max 30 × 30 cm;
- 18) la riparazione o il rinforzo di piscine, conservando caratteristiche, materiali, sagoma e colori preesistenti;
- 19) la realizzazione di controsoffitti;
- 20) la nuova installazione di elementi di arredo o artistici (panchine, statue, fontane etc.) o sostituzione, anche con sagoma e dimensioni diverse da quelle preesistenti.

1.1.2.2. Opere interne agli immobili

- 1) La riparazione e il rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti interni, la tinteggiatura di pareti e soffitti, anche se con l'utilizzo di materiali, caratteristiche e cromie differenti dagli originari;
- 2) la posa e/o la sostituzione di controsoffittature leggere e di isolanti termoacustici;
- 3) il consolidamento e rifacimento di tramezzi interni in muratura, anche con materiali diversi, senza operare spostamento degli stessi;
- 4) l'allargamento o lo spostamento, lungo la stessa parete, di vani porta all'interno dell'unità immobiliare a condizione che non si intervenga su murature portanti e non si modifichi l'assetto distributivo delle unità immobiliari;
- 5) la pulitura, tinteggiatura, collocazione, riparazione e/o sostituzione di serramenti e infissi interni anche con l'utilizzo di materiali, caratteristiche e cromie differenti dagli originari;
- 6) la creazione di pareti divisorie componibili assimilabili ad opere di arredo, purché nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti;
- 7) la riparazione, sostituzione o nuova installazione di camino all'interno dell'unità immobiliare;
- 8) la realizzazione di arredi fissi all'interno delle singole unità immobiliari.

1.1.2.3. Opere relative agli impianti

- 1) La riparazione, sostituzione e/o integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di climatizzazione, di smaltimento dei rifiuti liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, etc. con l'obbligo di adeguamento alle norme vigenti;
- 2) la revisione e/o integrazione di impianti tecnologici a condizione che non venga modificata la sagoma delle costruzioni e dei prospetti o aumentata la superficie utile;
- 3) la sostituzione di apparecchi o parti di apparecchi di servizi igienici;
- 4) l'installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a kW 12, a servizio di edifici esistenti e negli spazi di pertinenza degli stessi;
- 5) la nuova installazione o sostituzione, anche con modelli diversi, di antenna tv centralizzata o singola, a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio medesimo;
- 6) le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrì, ecc.) qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi e siano necessarie per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 7) l'adeguamento e bonifica di impianti di smaltimento reflui al servizio di singoli fabbricati;
- 8) l'allacciamento a reti di servizio esistenti, anche esterni all'edificio;
- 9) la riparazione o il rifacimento di canne fumarie, regolarmente autorizzate, interne ed esterne, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) esistenti.

1.1.2.4. Opere relative al verde

- 1) La manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree, la collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, appositi sostegni o contenitori di terra con grigliati o similari, per fiori e piante posti su logge, finestre, balconi e sporgenze in genere, anche con sagome e materiali diversi dai preesistenti;
- 2) l'abbattimento di alberi non vincolati o esterni alle zone vincolate.

1.1.2.5. Opere in zona agricola

Limitatamente alle zone omogenee territoriali "E" di cui al D.I. 02/04/1968, n. 1444 ed ai lotti utilizzati a scopo agricolo sono assimilabili ad interventi di manutenzione ordinaria:

- 1) la recinzione e la sistemazione di fondi agricoli;
- 2) la costruzione di vasche interrato;
- 3) la realizzazione di opere di sostegno;
- 4) la realizzazione di strade poderali;
- 5) il risanamento e la sistemazione dei suoli anche con strutture murarie;
- 6) la costruzione di serre mobili stagionali;
- 7) la costruzione di cisterne e opere connesse interrato;
- 8) le opere di smaltimento delle acque piovane;
- 9) le opere di presa e distribuzione delle acque di irrigazione.

1.1.2.6. Opere in immobili industriali

(vedasi circolare Ministero LL.PP. n. 1918/77)

- 1) Le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate allo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
 - a) cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
 - b) cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
 - c) cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto.
- 2) i sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- 3) i serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- 4) le opere a carattere precario o facilmente amovibili;
- 5) baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato quali:
 - a) ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
 - b) garitte;
 - c) chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate.

- 6) le opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- 7) l'installazione di tubi portapali in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- 8) le passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 9) le trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 10) i basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 11) la separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
- 12) le attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette);
- 13) le attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- 14) le tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- 15) le canne fumarie e altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

1.1.2.7. Osservazione sulla manutenzione ordinaria

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

È assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, purché non siano visibili da spazi pubblici, a condizione che vengano adeguati e rispettate le norme vigenti in materia sui consumi e contenimento energetico. Detta installazione è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non è soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

1.2. Manutenzione straordinaria

1.2.1. Riferimenti legislativi

D.P.R. 380/01 art. 3 lettera b)

“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 del

le destinazioni di 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; (1) (lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera a), legge n. 164 del 2014).

1.2.2. A titolo esemplificativo

Sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilata, ai fini autorizzativi, purché localizzati e non facenti parte di un insieme sistematico di opere, gli interventi di:

1.2.2.1. Opere esterne agli immobili o alle strutture

- 1) La modifica di facciate senza alterazione dei valori estetici e delle caratteristiche architettoniche per la realizzazione di nuove aperture destinate ai servizi igienico-sanitari e relativi disimpegni, per la modifica di aperture già esistenti, per la formazione o la chiusura di singola apertura o apertura di nuovo accesso occorrente per la funzionalità di ciascuna unità immobiliare;
- 2) la tinteggiatura esterna degli edifici, escluse le tinteggiature delle facciate verso i cortili chiusi interni che non sono soggette né ad autorizzazione, né a comunicazione;
- 3) la sostituzione di manti di copertura e dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, anche con modifica delle falde, restando invariate le quote di gronda, del colmo e la pendenza delle falde;
- 4) la trasformazione del lastrico solare in tetto a falde inclinate o viceversa senza aumento della superficie utile;
- 5) la riparazione o il rifacimento di tamponature esterne, senza modifica di dimensioni, forma e posizione;
- 6) la creazione o la chiusura di aperture esterne, con o senza modifiche della distribuzione interna, a condizione che queste non entrino in contrasto con il disegno e gli elementi caratterizzanti le facciate;
- 7) la modifica di limitata entità, delle dimensioni e di posizioni delle aperture nei prospetti, sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio e di tutte le eventuali normative comprese quelle del P.R.G.;
- 8) la realizzazione di piscine ed attrezzature sportive, esclusivamente pertinenziali, senza realizzazione di volumi fuori terra;
- 9) la sostituzione di infissi, di serramenti, di rivestimenti esterni con altri di tipologia differente dalla preesistente;

- 10) la formazione di intercapedini interrato;
- 11) la costruzione di autorimesse esclusivamente pertinenze di immobili ex art. 9 della legge n. 122/89 (legge Tognoli);
- 12) la chiusura con vetrate dei piani pilotis, purché essi rimangano di uso comune, senza ricavarvi locali ad uso permanente da parte di persone o a deposito;
- 13) la costruzione, la modifica o il rifacimento di recinzioni e muri di cinta, ad eccezione dei fondi agricoli;
- 14) la costruzione, la modifica, il rifacimento o il consolidamento di muri di contenimento di terreni e scarpate;
- 15) la costruzione, la modifica o il rifacimento di passi carrai e pedonali;
- 16) la formazione di percorsi pedonali nelle aree esterne;
- 17) la costruzione di un sopratetto, posto in parallelo al tetto preesistente, purché non praticabile e liberamente aerato;
- 18) la realizzazione di elementi pertinenziali di edifici esistenti (ai sensi dell'art. 7 della legge n. 94 /82 e dell'art. 5 della legge regionale n. 37/85) quali scalette o rampe esterne, attrezzature decorative o di arredo, pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di aperture, soppalchi rimovibili e prefabbricati ad una sola elevazione adibiti a destinazione non residenziale;
- 19) la realizzazione di strutture di sostegno per dispositivi di illuminazione, pannelli pubblicitari, isolate e non ancorate agli edifici, aventi altezza superiori a ml 3, fatte salve le norme e i relativi procedimenti di tutela paesaggistica;
- 20) l'occupazione di suolo per deposito e/o esposizione di merci a cielo aperto ove non ne consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- 21) la demolizione di superfetazioni e l'eliminazione di elementi incongrui o estranei all'organismo edilizio;
- 22) gli interventi di demolizione con ricostruzione di piccole porzioni di edificio con la stessa sagoma, volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative vigenti, in particolare a quella antisismica;
- 23) la demolizione senza ricostruzione di superfetazioni o volumi esistenti.

1.2.2.2. Opere interne agli immobili

- 1) Il 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 (lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera a), L. 164/2014);
- 2) l'ampliamento di unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue;
- 3) la costruzione di solai di sottotegola in sostituzione di strutture in legno degradate (lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera a), L. 164/2014).

1.2.2.3. Opere relative agli impianti

- 1) L'installazione e l'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari con limitate modifiche distributive interne connesse ai medesimi, anche se comportano piccole modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne;
- 2) la realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici, anche con aggiunte esterne, ove non realizzabili all'interno degli edifici o negli interrati;
- 3) le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostri, ecc.) qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi e non siano necessarie per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 4) la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle energie rinnovabili (pannelli solari etc.), alla conservazione ed al risparmio dell'energia, nuovi o ad integrazione di quelli esistenti, quando richiedano la realizzazione di strutture o volumi tecnici.

1.2.2.4. Opere relative al verde

- 1) L'abbattimento di alberi (ad esclusione di quelli sottoposti a tutela dalla regione e/o definiti alberi monumentali) ubicati all'interno di zone vincolate;
- 2) le serre stabili per giardinaggio hobbystico, non rientranti nella definizione di elemento di arredo, sprovviste di struttura in muratura e non adibite ad attività imprenditoriali.

1.2.2.5. Opere in zona agricola

- 1) La realizzazione di laghetti o invasi.

1.2.2.6. Opere in immobili produttivi

- 1) L'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici lorde di pavimento (salvo le deroghe di cui all'art. 7 della L.R. 37/85 come modificato dall'art. 18 L.R. 26/86 e art. 23 L.R. 71/78) né mutamento delle destinazioni d'uso.

1.2.2.7. Opere su elementi strutturali

- 1) Il consolidamento, rinnovo e sostituzione, anche con modifica delle tecniche e di materiali costruttivi, delle strutture anche portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, muri portanti, architravi, archi, volte in genere, strutture orizzontali e verticali, purché non vi sia aumento della superficie utile, del volume o della

- sagoma dell'edificio e in zona omogenea "A" non alterino anche parzialmente i caratteri tipologici dell'edificio;
- 2) il rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, di singole parti strutturali;
 - 3) la demolizione e ricostruzione delle coperture, anche con modifica dei materiali e delle tecniche costruttive senza modifica del piano d'imposta, delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
 - 4) il rialzamento del tetto, negli edifici in murature, senza modifica dell'inclinazione delle falde e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, esclusivamente per l'inserimento di cordoli finalizzati al miglioramento statico e comunque per un massimo di cm 50;
 - 5) la realizzazione o il consolidamento dei muri o sistemi di contenimento di terreni e scarpate.

1.2.2.8. Osservazioni sulla manutenzione straordinaria

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici lorde di pavimento (salvo le deroghe di cui all'art. 7 della L.R. 37/85 come modificato dall'art. 18 L.R. 26/86 e art. 23 L.R. 71/78) né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio. È comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

È consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o di staffature in ferro, o in altro idoneo materiale sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardano impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico.

Con il D.Lgs. 222/16 viene introdotto un nuovo concetto di manutenzione straordinaria definita "leggera" quando non sono interessate le strutture dell'immobile, in questo caso l'intervento è soggetto a CILA, e manutenzione straordinaria "pesante" quando sono interessate le parti strutturali dell'immobile, in questo caso l'intervento è soggetto a SCIA.

1.3. Restauro e risanamento conservativo

1.3.1. Riferimenti legislativi

D.P.R. 380/01 art. 3 lettera c)

“interventi di restauro e di risanamento conservativo” *gli 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 anche il mutamento della destinazione d’uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dei relativi piani attuativi. 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. (lettera così modificata dall’art. 65-bis del D.Lgs. n. 50 del 24 aprile 2017).*

1.3.2. Classificazione

Tale categoria di interventi si distingue in:

- restauro
- risanamento conservativo.

1.3.2.1. Restauro

Quando l’intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario e risultano vincolati ai sensi delle leggi specifiche. Questo tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

1.3.2.1.1. A titolo esemplificativo

Sono inclusi negli interventi di restauro:

- 1) il rinnovo delle finiture o decorazioni;
- 2) il ripristino di parti modificate;
- 3) la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite;
- 4) il ripristino di fronti esterni o interni senza realizzazione di nuove aperture;
- 5) il ripristino di aperture preesistenti documentate;
- 6) il consolidamento statico delle strutture anche portanti delle costruzioni quali: strutture di fondazione, muri di sostegno, muri portanti, architravi, archi, volte, in generale strutture orizzontali e verticali, anche con la sostituzione delle parti

- non recuperabili con altre realizzate con gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive di quelle originarie senza variazione della posizione o delle quote;
- 7) la collocazione o il rinnovamento, all'interno della sagoma dell'edificio, di impianti tecnologici e igienico-sanitari o di quanto risulti necessario alle esigenze d'uso e/o all'adeguamento alle normative vigenti;
 - 8) l'inserimento di elementi accessori di distribuzione quali scale, ascensori, montacarichi, etc.;
 - 9) la realizzazione, per esigenze igieniche e di aerazione, di aperture di piccole dimensioni solo sui fronti non prospicienti spazi pubblici e nel rispetto delle caratteristiche dei prospetti e dell'intero edificio;
 - 10) la demolizione di superfetazioni e l'eliminazione di elementi incongrui o estranei all'organismo edilizio;
 - 11) la ricomposizione di spazi interni o esterni anche con l'accorpamento o il frazionamento delle unità edilizie.

1.3.2.2. Risanamento conservativo

Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali e ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi.

In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicurino la funzionalità e ne consenta il mutamento della destinazione d'uso purché compatibili con gli strumenti urbanistici.

Il D.Lgs. 222/16 fornisce la seguente classificazione (vedi tabella "A" D.Lgs. 222/16 p.ti 5-6, Sez. II Edilizia):

- il restauro e risanamento conservativo leggero, realizzabile mediante CILA, per gli interventi che consentono destinazioni d'uso compatibili con quelle iniziali;
- il restauro e risanamento conservativo pesante, realizzabile mediante SCIA, relativo ai lavori sulle parti strutturali e che consentono destinazione d'uso compatibili;
- la ristrutturazione pesante all'interno delle zone "A", realizzabile mediante Permesso di costruire, quello che comporta mutamenti rilevanti della destinazione d'uso.

1.3.2.3. Osservazioni sul risanamento conservativo

La Corte di Cassazione, anche in conformità all'art. 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/01, ha considerato il cambio di destinazione d'uso una ristrutturazione pesante in

quanto in ogni caso porta ad un organismo diverso dal precedente e pertanto ha ritenuto necessario per detto intervento il Permesso di costruire. A seguito della pronuncia della Corte di Cassazione di cui sopra, il legislatore è intervenuto con l'articolo 65-bis del D.Lgs. n. 50/17 modificando la definizione del restauro e risanamento conservativo: con questa modifica si apre la possibilità di consentire il mutamento della destinazione d'uso nei centri storici con la presentazione della CILA o della SCIA, in quanto è possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, quindi, possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

Non rientrano nel restauro e risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della superficie utile e alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici.

1.3.2.4. A titolo esemplificativo

Oltre a quelli indicati nel restauro sono inclusi nel risanamento conservativo:

- 1) la realizzazione o la modifica di scale interne;
- 2) la realizzazione o la modifica di soppalchi destinati esclusivamente a deposito;
- 3) la realizzazione di balconi a sbalzo;
- 4) il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia, purché alla medesima quota, o con un discostamento entro i limiti di tolleranza in relazione al tipo di struttura impiegata o dell'errore di cantiere;
- 5) piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti occorrenti per le opere di consolidamento strutturale, purché non venga aumentata la superficie utile dei locali sottostanti;
- 6) l'eliminazione delle superfetazioni e l'eliminazione di elementi incongrui o estranei all'organismo stesso;
- 7) la modificazione delle murature, nonché degli elementi di collegamento orizzontale o verticale, non caratterizzanti l'organismo edificato, al fine dell'adeguamento tecnologico, del miglioramento della funzionalità e della riorganizzazione degli spazi interni ed esterni, anche con aumenti delle superfici utili;
- 8) la modifica di prospetti esterni ed interni con formazione di nuove aperture purché non vengano alterati gli elementi di valore stilistico e l'unitarietà del fronte; in tali casi l'intervento deve essere esteso almeno a una intera facciata e, se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico, esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico;

- 9) la demolizione e la fedele ricostruzione di parti degradate dell'edificio con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa vigente e in particolare a quella antisismica, assicurando il rispetto e il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano ad esso connessi. È esclusa la sostituzione dell'intero organismo edilizio ad eccezione della ricostruzione di interi edifici a seguito di crolli dovuti ad eventi accidentali;
- 10) le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle normative vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche (rampe, ascensori etc.), qualora facenti parte di un insieme sistematico di opere rivolte alla conservazione e funzionalità dell'edificio stesso;
- 11) il consolidamento statico delle strutture anche portanti delle costruzioni e, purché non si tratti di elementi caratterizzanti l'edificio, anche con variazione della posizione o delle quote e con aumento della superficie utile;
- 12) il rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, di singole parti strutturali;
- 13) la demolizione e ricostruzione della copertura, anche con la sostituzione delle parti non recuperabili con altre realizzate con gli stessi materiali e con le stesse tecniche costruttive di quelle originarie, senza modifica delle linee di pendenza delle falde e del piano di imposta, delle altezze di colmo e di gronda; il piano di imposta e le altezze possono essere variate, sino ad un massimo di cm 50, esclusivamente per la realizzazione di cordoli finalizzati al miglioramento statico e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- 14) la collocazione o il rinnovamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari o di quant'altro necessario alle esigenze d'uso o all'adeguamento alle normative vigenti;
- 15) il mutamento della destinazione d'uso purché con elementi compatibili, nonché conformi a quelli previsti dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi.

1.4. Ristrutturazione edilizia

1.4.1. Riferimenti legislativi

D.P.R. 380/01 art. 3 lettera d)

“interventi di ristrutturazione edilizia” *gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia*

sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte 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. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

1.4.2. A titolo esemplificativo

Sono inclusi nella ristrutturazione edilizia:

- 1) la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Per gli immobili non ricadenti in aree vincolate è ammessa la delocalizzazione e la ricostruzione con sagoma diversa della preesistente;
- 2) per gli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- 3) gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di superficie utile, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto. Tali interventi possono comprendere anche la demolizione di corpi di fabbrica interni ai cortili ed il recupero della superficie utile demolita realizzando la sopraelevazione e/o l'ampliamento del fabbricato principale, purché almeno i 2/3 delle superfici utili complessive dell'organismo edilizio originario vengano conservati e vengano rispettati il regolamento edilizio e le norme igieniche, salvo eccezioni e diverse prescrizioni specificatamente previste nelle vigenti norme; tale facoltà è consentita anche in caso di densità fondiaria saturata;
- 4) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765, e legge Tognoli n. 122/88, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;
- 5) le modifiche interne di fabbricati (entro volumi e sagome esistenti) comportanti



Acquistalo