

## **LE DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**

**Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia** (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001)

### **Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi**

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

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;

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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

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 destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

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; (lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013)

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; *(punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003)*

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti; *(punto modificato dall'art. 41, comma 4, legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 10-ter della legge n. 80 del 2014)*

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'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.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 *(ora art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.)*.

## RAFFRONTO CON LA LEGGE REGIONALE

TESTO UNICO	L.R. 56/77
<p>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;</p>	<p>a) manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, <b>purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;</b></p>
<p>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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;</p>	<p>b) manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienicosanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;</p>
<p>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 destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;</p>	<p>c) restauro e risanamento conservativo: gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;</p>
<p>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</p>	<p>d) 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 <b>e quanto ulteriormente previsto all'ultimo periodo dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e</b></p>

<p>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 <a href="#">decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42</a> 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;</p> <p><i>(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'<a href="#">art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013</a>)</i></p>	<p>regolamentari in materia edilizia);</p> <p><b>La ristrutturazione edilizia regionale equivale a quella del testo unico</b></p> <p>dbis) sostituzione edilizia: gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma</p>
---	---

## **ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA E "LIBERA"**

### **Art. 6 - Attività edilizia libera**

*(articolo così sostituito dall'art. 5 della legge n. 73 del 2010)*

#### **Comma 1.**

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, **i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:**

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola. *(ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'art. 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)*

#### **Comma 2.**

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, **possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:**

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444; (lettera così modificata dall'art. 7, comma 3, d.lgs. n. 28 del 2011)

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;

e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa. *(lettera aggiunta dall'art. 13-bis, comma 1, lettera a), legge n. 134 del 2012)*

3. *(comma abrogato dall'art. 13-bis, comma 1, lettera b), legge n. 134 del 2012)*

4. **Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis),** l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori **e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.** Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera e-bis), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma. *(comma così sostituito dall'art. 13-bis, comma 1, lettera c), legge n. 134 del 2012, poi così modificato dall'art. 30, comma 1, lettera b), legge n. 98 del 2013)*

5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

#### **6. Le regioni a statuto ordinario:**

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dai commi 1 e 2;

b) possono individuare ulteriori interventi edilizi, tra quelli indicati nel comma 2, per i quali è fatto obbligo all'interessato di trasmettere la relazione tecnica di cui al comma 4;

c) possono stabilire ulteriori contenuti per la relazione tecnica di cui al comma 4, nel rispetto di quello minimo fissato dal medesimo comma.

7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

#### **ART. 48 L.R.56/77**

#### **ALTRO INTERVENTO SOTTOPOSTO A COMUNICAZIONE**

Sono eseguiti senza titolo abilitativo edilizio, previa comunicazione d'inizio lavori anche per via telematica, i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001.

#### **ALTRI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

**DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n.115: efficienza e servizi energetici Coordinato con: DECRETO LEGISLATIVO 29 marzo 2010, n. 56**

#### **Art. 11 comma 3**

... gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, **sono considerati interventi di manutenzione ordinaria** e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, **qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, .... è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.**



## **ESEMPI DI MANUTENZIONE ORDINARIA LIBERA**

Manto di copertura - ripassamento (riordino), coibentazione

Comignoli, grondaie, pluviali e faldali - riparazione e sostituzione

Manti impermeabili - riparazione o rifacimento

Orditura secondaria del tetto - riparazione e sostituzione parziale

Pulitura, ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti

Infissi e ringhiere - riparazione e ripristino

Infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, balastrate e ringhiere  
- sostituzione con elementi in tutto identici agli esistenti

Tinteggiatura facciata verso cortili chiusi interni

Parti pericolanti facciata - rappezzi e ancoraggi

Pavimentazioni esterne (terrazzi, cortili) - riparazione e rifacimento

Pavimentazioni interne - riparazione e rifacimento

Serramenti interni – sostituzione

Controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici - posa o sostituzione

Impianti tecnologici, realizz./rifacim. in locali già destinati senza modificare sup.  
e aperture

## **ESEMPI DI OPERE DI ATTIVITA' LIBERA MA ASSEVERATA**

Sostituzione di manto di copertura con altro di tipologia differente dalla  
preesistente

Sostituzione totale dell'orditura secondaria del tetto senza modifica di sagoma

Tinteggiatura degli edifici, rivestimenti esterni in presenza di Piano Colore

Sostituzione di infissi, serramenti, inferriate con altri di tipologia differente dalla  
preesistente

Modificazioni dell'assetto planimetrico dell'unità immobiliare

Costruzione di recinzioni

**Mutamenti di destinazione d'uso fino a 700 mc. (art. 48 LR 56/77)**



## LA SCIA

**Legge 7 agosto 1990, n. 241**

### **Nuove norme sul procedimento amministrativo**

**Art. 19 (Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA)**  
(articolo così sostituito dall'art. 49, comma 4-bis, legge n. 122 del 2010)  
(per l'interpretazione si veda l'art. 5, comma 2, legge n. 106 del 2011)

1. **Ogni atto di autorizzazione**, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, **è sostituito da una segnalazione dell'interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali** e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria. **La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, nonché, ove espressamente previsto dalla normativa vigente, dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati**, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. **Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.** La segnalazione, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.  
(comma così modificato dall'art. 5, comma 2, lettera b), legge n. 106 del 2011, poi dall'art. 2, comma 1, legge n. 35 del 2012, poi dall'art. 13, comma 1, legge n. 134 del 2012)

2. **L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.**

3. **L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi**

di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

4. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3 ovvero di cui al comma 6-bis, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.  
(comma così modificato dall'art. 6, comma 1, decreto-legge n. 138 del 2011, convertito dalla legge n. 148 del 2011)

4-bis. Il presente articolo non si applica alle attività economiche a prevalente carattere finanziario, ivi comprese quelle regolate dal testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e dal testo unico in materia di intermediazione finanziaria di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. (comma introdotto dall'art. 2, comma 1-quinquies, legge n. 163 del 2010)

5. (comma abrogato dal n. 14 del comma 1 dell'art. 4 dell'allegato 4 al d.lgs. n. 104 del 2010)

6. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni

6-bis. Nei casi di Scia in materia edilizia, il termine di sessanta giorni di cui al primo periodo del comma 3 è ridotto a trenta giorni. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 4 e al comma 6, restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dalle leggi regionali.  
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 2, legge n. 106 del 2011, poi così modificato dall'art. 6, comma 1, decreto-legge n. 138 del 2011, convertito dalla legge n. 148 del 2011)

6-ter. La segnalazione certificata di inizio attività, la denuncia e la dichiarazione di inizio attività non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili. Gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, in caso di inerzia, esperire esclusivamente l'azione di cui all'articolo 31, commi 1, 2 e 3 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. (comma aggiunto dall'art. 6, comma 1, decreto-legge n. 138 del 2011, convertito dalla legge n. 148 del 2011)

Art. 20 (Silenzio assenso)

(articolo così sostituito dall'art. 3, comma 6-ter, legge n. 80 del 2005)

1. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 19, nei procedimenti ad istanza di parte per il rilascio di provvedimenti amministrativi il silenzio dell'amministrazione competente equivale a provvedimento di accoglimento della domanda, senza necessità di ulteriori istanze o diffide, se la medesima amministrazione non comunica all'interessato, nel termine di cui all'articolo 2, commi 2 o 3, il provvedimento di diniego, ovvero non procede ai sensi del comma 2.

2. L'amministrazione competente può indire, entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza di cui al comma 1, una conferenza di servizi ai sensi del capo IV, anche tenendo conto delle situazioni giuridiche soggettive dei controinteressati.

3. Nei casi in cui il silenzio dell'amministrazione equivale ad accoglimento della domanda, l'amministrazione competente può assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies.

4. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli atti e procedimenti riguardanti il patrimonio culturale e paesaggistico, l'ambiente, la difesa nazionale, la pubblica sicurezza e l'immigrazione, l'immigrazione, l'asilo e la cittadinanza, la salute e la pubblica incolumità, ai casi in cui la normativa comunitaria impone l'adozione di provvedimenti amministrativi formali, ai casi in cui la legge qualifica il silenzio dell'amministrazione come rigetto dell'istanza, nonché agli atti e procedimenti individuati con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro per la funzione pubblica, di concerto con i Ministri competenti. (comma così modificato dall'art. 9, comma 3, legge n. 69 del 2009)

5. Si applicano gli articoli 2, comma 7, e 10-bis. (comma così modificato dall'art. 7, comma 1, legge n. 69 del 2009)

5-bis. Ogni controversia relativa all'applicazione del presente articolo è devoluta alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo. (comma introdotto dall'art. 2, comma 1-sexies, della legge n. 163 del 2010)

## **INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

### **Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e **sono subordinati a permesso di costruire:**

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

**c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.**

*(lettera modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi così modificata dall'art. 30, comma 1, lettera c), legge n. 98 del 2013)*

2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

## **INTERVENTI SUBORDINATI A SCIA**

**Art. 22 (L) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (ORA SCIA)**  
*(articolo così sostituito dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

1. **Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività** gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente. **ORA SCIA**

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività **ORA SCIA** le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, **non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42** e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.  
*(comma così modificato dall'art. 30, comma 1, lettera e), legge n. 98 del 2013)*

## **ESEMPI DI OPERE REALIZZABILI CON SCIA**

Modifica dimensioni dell'unità immobiliare tramite accorpamento o frazionamento di vani adiacenti

Accorpamento o frazionamento di unità immobiliari

Consolidamento, sostituzione, integrazione elementi strutturali degradati con tecniche appropriate

Rifacimento di parti di murature esterne mantenendo posizionamento e caratteri architettonici

Realizzazione o modifica di scale interne

Realizzazione di ascensore interno al corpo di fabbrica, senza opere esterne

Rifacimento orizzontamenti a stessa quota con tolleranza di +/-5 cm in rapporto a tipo di struttura

Trasformazione interna a sagoma edificio senza modif. SLP con riorganizzazione sistema distributivo

Costruzione parcheggi pertinenziali L. 122/89 nel sottosuolo o al piano terreno edifici residenziali

Modifica prospetti con formazione nuove aperture compatibili con l'assetto originario dell'immobile

Realizzazione di verande

Realizzazione di serre solari

Demolizione parziale/totale manufatti o edifici incongrui non finalizzata a altri interventi edilizi

## **INTERVENTI SUBORDINATI A DIA**

*(Art 22 DPR 380)*

**3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:**

**a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'[articolo 10](#), comma 1, lettera c);**

**Nella ristrutturazione edilizia art. 3 e art. 10 c'è differenza. In sostanza la ristrutturazione edilizia è soggetta a SCIA ma solo quella non descritta all'art. 10 comma 1 lettera c) quindi sono soggetti a permesso di costruire o DIA gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.**

**LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE NON E', IN SE' DISCRIMINANTE E NEPPURE LA MODIFICA DELLA SAGOMA**

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni



plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'[articolo 44](#).

Facolta' della regione di modificare .... Quindi occorre fare riferimento alla regione per maggiori dettagli nelle definizioni

(Art. 23 bis DPR 380)

4. All'interno delle zone omogenee A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, **i comuni devono individuare** con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. **Quindi scia anche con modifica della sagoma altrove, in centro storico solo se ammesso dal comune** Senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, decorso

tale termine e in mancanza di intervento sostitutivo della regione ai sensi della normativa vigente, la deliberazione di cui al primo periodo è adottata da un Commissario nominato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti di cui al primo periodo, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione.

**SCIA CON TRENTA GIORNI DI ATTESA** Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma.

**LR 20/2009 MODIFICATA DALLA LR 3 DEL 25 MARZO /2013**

**(B.U.28 Marzo 2013, n. 13) Entrata in vigore il 12 aprile 2013**

## **Art. 8**

### ***(Denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività)***

1. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti) in merito alla segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), nonché dal Titolo II, Capo III, del d.p.r. 380/2001 in merito alla disciplina della denuncia di inizio attività (DIA), si applicano, inoltre, le disposizioni previste dal presente articolo.

2. Sono legittimate mediante SCIA le varianti, realizzate in corso d'opera, rispetto al progetto assentito, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso, **che non alterano la sagoma dell'edificio**

**(disposizione regionale che non va d'accordo con il decreto FARE - LEGGE 9 agosto 2013, n. 98 - G.U. n. 194 del 20 agosto 2013) .**

3. In alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante **DIA:**

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 10, comma 1, lettera c) del d.p.r. 380/2001 e quelli disciplinati dalla l.r. 21/1998 e dalla l.r. 9/2003; **qui fa riferimento al testo unico e quindi le definizioni corrispondono**

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, se sono disciplinati da piani attuativi comunque denominati, compresi gli atti negoziali aventi valore di piano

attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale con l'approvazione degli stessi piani o con atto di ricognizione di quelli vigenti;

c) gli interventi di nuova costruzione, se sono in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche, la cui sussistenza sia stata

esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale.

4. La dichiarazione prevista al comma 3, lettere b) e c), è assunta dal competente organo comunale entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati ad operare con DIA; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione purché il progetto di costruzione sia accompagnato da relazione tecnica, nella quale sia asseverata l'esistenza delle caratteristiche sopra menzionate.

## **CIRCOLARE REGIONALE IN MATERIA DI SCIA**

Circolare del Presidente della Giunta regionale 14 febbraio 2012, n. 1/UOL  
**Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 “Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l’economia”, convertito con modificazioni nella legge 12 luglio 2011, n. 106 e legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 “Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica”: criteri applicativi in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).**

A seguito delle incertezze sorte sulla corretta applicazione della segnalazione certificata d’inizio attività (SCIA) sul territorio

piemontese, va chiarito che la SCIA è titolo edilizio valido e va applicato in Piemonte, secondo quanto previsto all’articolo 5.

*Costruzioni private*, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 *Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l’economia*, convertito con modificazioni nella legge 12 luglio 2011, n. 106. Infatti, tra le varie misure per la liberalizzazione delle costruzioni private, è stata estesa la SCIA agli interventi edilizi precedentemente compiuti con denuncia d’inizio attività (DIA), come prevede l’articolo 5 citato, comma 1, lettera b).

A tal fine, le disposizioni di cui all’articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si applicano alle denunce d’inizio attività in materia edilizia disciplinate del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 – *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*, con esclusione dei casi in cui le denunce stesse, in base alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del permesso di costruire; tale disposizione è contenuta all’articolo 5, comma 2, lettera c) del decreto legge n. 70/2011, convertito nella legge n. 106/2011 e prescrive l’applicazione della SCIA in materia edilizia in sostituzione della DIA.

In Piemonte rimangono sottoposte a DIA, alternativa al permesso di costruire, le fattispecie previste al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20, che recita:

*“3. In alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante DIA:*

*a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3 del d.p.r. 380/2001, e quelli disciplinati dalla l.r. 21/1998 e dalla l.r. 9/2003;*

Pertanto, mentre per le varianti a permessi di costruire di cui al comma 2 dell'articolo 8 della legge regionale n. 20/2009 si applica la SCIA, che ha sostituito la DIA, per le fattispecie di cui al comma 3 persiste la DIA quale alternativa al permesso di costruire.

Resta inoltre inteso che – facendo riferimento alle norme dello Stato – gli interventi edilizi di cui al comma 3 dell'articolo 22 del D.P.R. n. 380/2001 rimangono assentibili mediante DIA, in alternativa al permesso di costruire; tale norma infatti recita:

*“3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:*

*a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);*

**SCIA:**

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;

- 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;

#### **LEGGE REGIONALE 20/2009**

- le varianti, **realizzate in corso d'opera**, rispetto al progetto assentito, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso, **che non alterano la sagoma dell'edificio** e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.

#### **TESTO UNICO**

Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso **e la categoria edilizia**, **non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni** e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

## **DIA (la DIA è sempre e solo sostitutiva del permesso di costruire)**

- Recupero rustici
- Recupero sottotetti
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
- le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora (SOLO SE) sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

## **RISVOLTI PENALI SOLO CON LA DIA**

### **Dpr 380 Art. 44 (L) - Sanzioni penali**

*(Le sanzioni pecuniarie di cui al presente articolo sono aumentate del cento per cento ai sensi dell'[art. 32, comma 47, legge n. 326 del 2003](#))*

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

- a) l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;
- b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5.164 a 51.645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di

prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;  
c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'[articolo 30](#). La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'[articolo 22, comma 3](#), eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa. (comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

**(.....3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività.....:)**

## **CRONOLOGIA LEGGI**

**DECRETO DEL FARE LEGGE 9 agosto 2013, n. 98 (G.U. n. 194 del 20 agosto 2013) . ENTRATO IN VIGORE IL 21 AGOSTO 2013**

**Legge regionale n. 3 del 25 marzo 2013 (B.U.28 Marzo 2013, n. 13)**  
**ENTRATA IN VIGORE IL 12 APRILE 2013**

**Legge regionale n. 17 del 12 agosto 2013 (B.U.14 Agosto 2013, n. 33)**  
**ENTRATA IN VIGORE IL 29 AGOSTO 2013**

## DURATA DEI TITOLI ABILITATIVI

### Permesso di costruire

(Dpr 380)

#### **Art. 15 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire**

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

### DIA E SCIA

(Dpr 380)

#### **Art. 23**

2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni

## Proroga straordinaria

**LEGGE 9 agosto 2013, n. 98 (Decreto del fare)**

**Art. 30. Semplificazioni in materia edilizia**

**ENTRA IN VIGORE IL 21 AGOSTO 2013**

3. Salva la diversa disciplina regionale, previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati precedentemente all'entrata in vigore del presente decreto, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. E' altresì prorogato di tre anni il termine delle autorizzazioni paesaggistiche in corso di efficacia alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. (comma così modificato dall'art. 3-quater, comma 2, legge n. 112 del 2013)

3-bis. Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni.

## TOLLERANZE E DEROGHE

### **Tolleranza**

#### **DPR 380**

#### **Art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

*(comma introdotto dall'art. 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011)*

## **Deroga**

### **DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n.115: efficienza e servizi energetici Coordinato con: DECRETO LEGISLATIVO 29 marzo 2010, n. 56**

#### **Art. 11**

Semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari

**1. Nel caso di edifici di nuova costruzione,** lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

**2. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti** che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, **è permesso derogare**, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

3....



4. Le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 trovano applicazione fino all'emanazione di apposita normativa regionale che renda operativi i principi di esenzione minima ivi contenuti.
5. L'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 non può in ogni caso derogare le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

## Regione Piemonte - Legge Regionale n. 13 del 28-05-2007

### **Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia.**

#### **ARTICOLO 8**

##### **(Calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie)**

1. Lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.

2. Le serre solari e altri elementi costruttivi finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico sono esclusi dai computi di cui al comma 1 secondo i limiti fissati nella deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 21, comma 1, lettera g).

3. Le disposizioni di cui al comma 1 valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, tra gli edifici se non comportano ombreggiamento delle facciate, e dalle strade ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

4. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche al computo della superficie utile e non residenziale in riferimento alla determinazione dei limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 3 si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici esistenti in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

6. Ai proprietari e agli altri soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per il rilascio del permesso di costruire o comunque aventi facoltà, nelle altre forme consentite, di eseguire lavori interni ed esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle disposizioni della presente legge, è vietato effettuare riduzioni degli spessori complessivi.

7. I commi 1, 2, 3, 4 e 5 si applicano anche ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche per la determinazione del contributo di costruzione e degli standard urbanistici.

**Risoluzione n. 17/2010 Regione Piemonte - Settore Autonomie Locali**  
**Interventi edilizi nelle zone qualificate come "centro storico". L.R. 13/07 -**  
**D. Lgs. 115/08**

**E' chiesto parere** in merito all'applicabilità della normativa, in materia di rendimento ed efficienza energetica nell'edilizia, di cui alla L.R. n. 13/2007 ed al D.Lgs. n. 115/2008 nel caso di interventi edilizi nelle zone qualificate quale "centro storico" del Comune.

In particolare, il Comune chiede di sapere se le deroghe contenute nell'art. 8 della L.R. n. 13/2007 e nell'art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008: 1) siano "applicabili, secondo i limiti previsti dagli articoli in oggetto, anche nei nuclei di antica formazione"; 2) se "la deroga dettata dall'art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008 valga anche per le distanze dai confini"; 3) se "le deroghe possono prevaricare i limiti di distanza imposti dal codice civile".

Si ritiene di dover enunciare quanto segue.

L'art. 8 della L.R. n. 13/2007 stabilisce che "lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi (comma I). Le disposizioni di cui ai commi 1 e 3 si applicano ...con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici esistenti in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione"(comma V).

L'art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008 prevede che "Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. n. 192/2005, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare... a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici"(comma I). "Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs. n. 192/2005, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare... a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il

maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti”(comma II).

Deve ritenersi, sulla base del dettato legislativo dianzi richiamato, che le deroghe consentite dalla predetta normativa risultino applicabili anche agli interventi di riqualificazione energetica effettuati nei “nuclei di antica formazione”, non sussistendo limitazioni in tal senso: la legge, infatti, non dispone che le deroghe in questione – espressamente consentite per favorire la riduzione dei consumi energetici nazionali – siano escluse per alcune parti del territorio comunale.

Naturalmente, trattandosi di edifici siti in zone qualificate quali “centri storici”, occorrerà che, nella realizzazione degli interventi vengano rispettate, in particolare, le prescrizioni di cui all’art. 8 della L.R. n. 13/2007 – dovendo ritenere che le stesse costituiscano prescrizioni di “dettaglio” rispetto alla normativa statale - laddove viene stabilito che gli interventi in oggetto debbano risultare comunque compatibili con la “salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione”.

Deve, dunque, ritenersi che il Comune, nell’assentire gli interventi di riqualificazione energetica sugli edifici esistenti, siti in centro storico, debba comunque considerare gli aspetti indicati dal menzionato art. 8 della L.R. n. 13/2007, potendo anche giungere a denegare il titolo edilizio – naturalmente, con provvedimento adeguatamente motivato - per un intervento che non consenta la salvaguardia degli elementi di cui sopra.

Per completezza di trattazione, va segnalato che l’attenzione riservata dalla legislazione regionale in materia di “rendimento energetico nell’edilizia” per gli edifici aventi pregio storico o artistico emerge, altresì, dalla disposizione di cui all’art. 2 della medesima L.R. n. 13/2007 laddove la stessa dispone che il rispetto delle prescrizioni e dei requisiti minimi prestazionali previsti dalla normativa per gli edifici di nuova costruzione o per quelli esistenti e oggetto di ristrutturazione edilizia non si applicano a “gli immobili ricadenti nell’ambito della disciplina della parte seconda (Beni culturali) e dell’art. 136, comma 1, lettere b) e c) del D.Lgs. n. 42/2004 (ville, giardini, parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte Seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio, che si distinguono per la loro non comune bellezza, nonché i complessi di cose immobili che comportano un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici; e dunque costituenti beni vincolati paesaggisticamente nei modi indicati dalle lettere b) e c) art. 136 Cod. Beni Culturali su citate) e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, ma solo se il rispetto delle prescrizioni implica un’alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici”: va quindi condotta quest’ultima valutazione di merito.

## II

L’art. 11 del D.Lgs. n. 115/2008 consente espressamente la deroga, sia al comma I sia al comma II, alle “distanze minime tra edifici”: tuttavia, deve ritenersi che la deroga in questione sia da applicare, altresì, alle distanze dai confini.

Invero, la normativa nazionale non prevede distanze minime dai confini, ma esclusivamente tra edifici, come previsto sia dall’art. 873 Codice Civile (“Le

costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore”) sia dall’art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 (contenente i “limiti di distanza tra i fabbricati”): in attuazione della suddetta normativa, i Comuni hanno successivamente introdotto e previsto distanze dai confini e, in particolare, in attuazione dell’art. 9 del D.M. 1444/1968 hanno frequentemente imposto il rispetto della distanza di mt. 5 dal confine per le nuove costruzioni. Pertanto, risponde a logica giuridica che la normativa nazionale, nel consentire le deroghe alle distanze di cui sopra, abbia fatto riferimento alle distanze tra edifici: deve, tuttavia, ritenersi che la suddetta deroga operi anche con riguardo alle distanze dai confini previste nella maggior parte dei Comuni italiani.

In ogni caso, la legge regionale piemontese n. 13/2007 consente espressamente, all’art. 8, comma III, la deroga al rispetto della distanza dai confini.

### III

In merito alla deroga alle distanze previste dal Codice Civile e, in particolare, dall’art. 873 C.C. dianzi richiamato, deve ritenersi che la stessa sia espressamente consentita dall’art. 11, commi I e II, del D.Lgs. n. 115/2008: invero, tale normativa stabilisce che nel rispetto dei limiti dettati dai medesimi commi I e II, “è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali ... in merito alle distanze minime tra edifici...” e, dunque, inevitabilmente anche alle distanze imposte dal Codice Civile.