



Incontri di preparazione agli esami di abilitazione 1^a Sessione 2024

IL PROCEDIMENTO EDILIZIO

- LA PROGETTAZIONE EDILIZIA PER LA COMMITTENZA PRIVATA -

18 giugno 2024
Ing. arch. Venerando Russo

Fonti e competenze: Regione Siciliana e Stato

CHI DEFINISCE LE REGOLE?

Lo Stato, la Regione, i Comuni, gli Enti che tutelano il Paesaggio, i Beni Culturali, l'Ambiente, ecc.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Chi definisce gli interventi edilizi? Lo Stato ? La Regione? Il Comune?

TITOLI RICHIESTI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Chi definisce i titoli necessari? Lo Stato ? La Regione ? Il Comune?

CHI DEFINISCE LE REGOLE PER LA REPRESSIONE DELL'ABUSIVISMO EDILIZIO?

Lo Stato, la Regione, i Comuni?

Fonti e competenze: Regione Siciliana e Stato

COMPETENZE STATO

ART. 117 COSTITUZIONE

Lo Stato ha legislazione esclusiva nelle seguenti materie:

l) giurisdizione e norme processuali; ordinamento civile e penale; giustizia amministrativa;

m) determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale;

s) tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali.

Sono materie di legislazione concorrente (...) governo del territorio

Nelle materie di legislazione concorrente spetta alle Regioni la potestà legislativa, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione dello Stato.

Fonti e competenze: Regione Siciliana e Stato

COMPETENZE REGIONE SICILIA

ART. 116 COSTITUZIONE:

Il Friuli Venezia Giulia, la Sardegna, la Sicilia, il Trentino-Alto Adige/Südtirol e la Valle d'Aosta dispongono di forme e condizioni particolari di autonomia, secondo i rispettivi statuti speciali adottati con legge costituzionale.

STATUTO REGIONE SICILIANA Art. 14:

L'Assemblea, nell'ambito della Regione e nei limiti delle leggi costituzionali dello Stato, senza pregiudizio delle riforme agrarie e industriali deliberate dalla Costituente del popolo italiano, ha la legislazione esclusiva sulle seguenti materie: f) **urbanistica**; n) (...) **tutela del paesaggio**; conservazione delle antichità e delle opere artistiche;

Fonti e competenze: Regione Siciliana e Stato

COMPETENZE DEI COMUNI

I Comuni nell'ambito delle Leggi dello Stato e della Regione:

approvano il PRG, oggi il PUG;

regolano lo jus aedificandi rilasciando titoli edilizi conformi alle previsioni del PRG, o PUG;

vigilano sull'attività urbanistico ed edilizia.

Titoli abilitativi edilizi: cosa sono?

Per titoli abilitativi si intendono quelle pratiche amministrative che, nel settore dell'edilizia, sono necessarie per l'esecuzione di qualunque tipo di intervento su qualunque tipo di edificio. La vecchia normativa in vigore nel passato era dettata dal DPR 380/2001, ma a partire dal 2016 con l'entrata in vigore del D.lgs 222 sono stati introdotti diversi aggiornamenti che hanno snellito il numero dei titoli abilitativi edilizi previsti.

Con l'argomento che mi accingo a trattare vedremo prima quali sono i titoli rimasti e contemplati dalla normativa attuale, per poi analizzarli nello specifico e capire quando sono necessari e per cosa si utilizzano.

Titoli abilitativi edilizi: cosa sono?

Quali sono i titoli abilitativi edilizi?

Inizialmente, il DPR 380, comprendeva più titoli, tra cui vi erano anche la DIA, la Super DIA e la CIL. A seguito dello snellimento normativo, i titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente sono quelli del seguente elenco:

Edilizia libera;

C.I.L.A.;

P.d.C.;

S.C.I.A. e super S.C.I.A.

Cos'è l'Edilizia Libera

Art. 6, comma 1, e art. 3, comma 1, lett. e.5), del D.P.R. 380/2001 e ss. modd. e integr.

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (norme antisismiche, norme di sicurezza, norme antincendio, norme igienico-sanitarie, norme relative all'efficienza energetica), nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 42/2004, rientrano tra gli interventi che possono eseguirsi senza alcun titolo abilitativo gli interventi di manutenzione ordinaria (come definiti dall'art. 31, comma 1, lett. a, della L. 457/1978), ovvero quegli interventi 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,

Cos'è l'Edilizia Libera

Sotto la voce edilizia libera vengono raggruppati tutti quegli interventi che possono essere effettuati senza che ci sia il bisogno di richiedere autorizzazioni al comune o di depositare documenti, in parole povere, si tratta di quegli interventi per cui non è necessario nessuno degli altri titoli abilitativi.

Edilizia Libera: gli interventi

- manutenzione ordinaria;
- installazione di pompe di calore di potenza inferiore a 12kW;
- eliminazione di barriere architettoniche che non comportino alterazioni alla sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per le attività di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico in aree esterne al centro abitato;
- interventi pertinenti all'esercizio dell'attività agricola (interventi su impianti idraulici agrari, movimenti di terra ecc);

Cos'è l'Edilizia Libera

- installazione di serre mobili stagionali funzionali all'attività agricola;
- opere finalizzate a soddisfare esigenze obiettive e temporanee che devono essere rimosse al cessare delle stesse;
- i pannelli solari fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A (centro storico);
- le aree ludiche, senza fini di lucro, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- elementi di arredo alle aree di pertinenza degli edifici;
- la tinteggiatura e/o verniciatura dei finimenti degli edifici e/o delle singole unità immobiliari (facciate, ringhiere, pareti interne agli appartamenti, ecc.);

Cos'è l'Edilizia Libera

- gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere di pavimentazione e di finitura degli 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;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- tutti gli interventi edilizi per i quali nella Tabella A allegata al D.Lgs. 222/2016 è indicato come regime amministrativo attività edilizia libera.

Anche in questi casi, tuttavia, bisognerà comunque rispettare le normative in vigore in materia di aspetti come l'antisismica, le norme antincendio, l'efficienza energetica e la tutela del paesaggio.

Cos'è la C.I.L.A.

art. 6-bis, commi 2 e 4, e art. 23-bis, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e ss. modd. e integr.

Possono essere eseguite, previa presentazione della C.I.L.A. da parte del proprietario dell'immobile o dell'avente titolo, le seguenti attività:

- gli interventi di manutenzione straordinaria (come definiti dall'art. 31, comma 1, lett. b, della L. 457/1978), a patto che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, ovvero quegli interventi necessari per rinnovare e sostituire parti dell'edificio o 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 d'uso;

Cos'è la C.I.L.A.

- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo (come definiti dall'art. 31, comma 1, lett. c, della L. 457/1978), a patto che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, ovvero quegli 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 con essi compatibili; sono compresi in essi gli interventi di consolidamento, di ripristino e di 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;

Cos'è la C.I.L.A.

In edilizia, C.I.L.A. è l'acronimo di Comunicazione di Inizio Lavori Asservata, e serve ad effettuare lavori che non sono classificabili come edilizia libera, ma che non sono nemmeno soggetti a S.C.I.A. O P.D.C.. Questo titolo abilitativo deve essere trasmesso dal diretto interessato allo Sportello Unico per l'Edilizia e deve essere corredato dei relativi elaborati e dell'attestazione redatta da un tecnico abilitato. L'inizio dei lavori sarà subordinato alla presentazione della pratica.

C.I.L.A.: gli interventi

I lavori possibili con la C.I.L.A. sono, di norma, lavori di manutenzione "leggera" che non richiedono la redazione della S.C.I.A., tra essi rientrano:

Cos'è la C.I.L.A.

- Manutenzione straordinaria che non causa modifiche strutturali;
- Ristrutturazione leggera intacchi parti strutturali dell'immobile;
- Abbattimento barriere architettoniche che modifichino la forma dell'immobile;
- Lavori di ricerca sulle caratteristiche del terreno eseguite in zone interne al centro edificato;
- Movimenti di terra non legati ad attività agricole;
- Realizzazione di serre agricole con murature;
- Costruzione di pertinenze minori non qualificabili come nuova costruzione.

Cos'è la S.C.I.A.

art. 9 della L. 241/90, e art. 22, comma 1 e 2, del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.

Possono essere eseguite, previa presentazione della S.C.I.A. da parte del proprietario dell'immobile o dell'avente titolo, sinteticamente:

- gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii., qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii., qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii., diversi da quelli indicati nell'art. 10, comma 1, lett. c), dello stesso D.P.R. 380/2001;

Cos'è la S.C.I.A.

La definizione di SCIA è Segnalazione Certificata di Inizio Attività ed è un titolo abilitativo che serve per gli interventi che riguardano le parti strutturali dell'edificio, nello specifico per le operazioni di:

- conservativo riguardante le parti strutturali dell'edificio.
- SCIA: gli interventi di manutenzione straordinaria riguardante le parti strutturali dell'edificio;
- restauro e risanamento

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione, la SCIA serve per tutti quelli che:

Cos'è la S.C.I.A.

- non portano ad un organismo edilizio diverso dal precedente;
- non comportano modifiche al volume o al prospetto dell'edificio;
- non cambiano la destinazione d'uso dell'edificio;
- non comportano alterazioni della sagoma di immobili sottoposti al dlgs 42/2004.

Inoltre, la SCIA può essere richiesta per le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono su parametri urbanistici e volumetrie;

Cos'è la S.C.I.A.

- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio sottoposto a vincolo (dlgs 42/2004);
- non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
- tutti gli interventi edilizi per i quali nella Tabella A allegata al D.Lgs. 222/2016 è indicato come regime amministrativo la S.C.I.A.. È esclusa l'applicabilità della S.C.I.A. per gli interventi di demolizione e ricostruzione o per le varianti ai permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma dei fabbricati ricadenti nella zona A (centro storico).

Fatta eccezione per alcuni casi particolari, i lavori possono cominciare lo stesso giorno che avviene il deposito della pratica.

Cos'è la Super S.C.I.A.

art. 23, comma 1, lett. a), b) e c), del D.P.R. 380/2001 e ss. modd. e integr.

Possono essere eseguite, previa presentazione della S.C.I.A.-P.D.C. (segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire) da parte del proprietario dell'immobile o dell'avente titolo, le seguenti attività:

- gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.;
- gli interventi sottoposti a permesso di costruire, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

Cos'è la Super S.C.I.A.

- gli interventi di nuova costruzione, qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
- i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, di volumi e di superfici (la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee che non comportino mutamento d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001 s.m.i.);

tutti gli interventi edilizi per i quali nella Tabella A allegata al D.Lgs. 222/2016 è indicato come regime amministrativo la S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire.

Cos'è la Super S.C.I.A.

Sinteticamente la Super SCIA va fatta in alternativa al permesso di costruire, la differenza con la SCIA normale è che può essere ammessa per interventi più complessi, ma non tanto da richiedere il permesso di costruire.

Super SCIA: gli interventi - La Super SCIA è ammessa per:

- ristrutturazioni pesanti;
- interventi di nuova costruzione effettuati in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali;
- interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica regolati da piani attuativi.

Trattandosi di lavori particolarmente complessi non sarà possibile iniziare le attività nello stesso giorno della segnalazione ma bisogna aspettare 30 giorni dalla data della presentazione della stessa.

Cos'è il P.d.C.

art. 20 del D.P.R. 380/2001 e ss. modd. e integr., art. 7 del D.P.R. 160/2010

Il P.d.C. - Permesso di Costruire è un titolo abilitativo che serve per ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica del territorio. Possono essere eseguite, previa presentazione di istanza di P.d.C. da parte del proprietario dell'immobile o dell'avente titolo, le seguenti attività:

- gli interventi di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001 e ss. modd. e integr.;
- gli accertamenti di conformità urbanistica ed edilizia per gli interventi realizzati in assenza o in difformità dal permesso di costruire, dalla segnalazione certificata in alternativa al permesso di costruire o dalla segnalazione certificata d'inizio attività;

Cos'è il P.d.C.

- gli interventi in deroga agli strumenti urbanistici di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- 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 (con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004, 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);
- gli interventi disciplinati da specifiche norme di settore, che possono essere autorizzati in deroga agli strumenti urbanistici vigenti (parcheggi pertinenziali ex legge Tognoli, recupero abitativo dei sottotetti, ecc.);

Cos'è il P.d.C.

- i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (rif. art. 23 ter del D.P.R. 380/2001);
- gli interventi assoggettati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività per i quali, ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.P.R. 380/2001 è facoltà dell'avente titolo richiedere il rilascio del permesso di costruire;
- gli interventi convenzionati di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 smi;
- le varianti essenziali ai permessi di costruire che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 smi e modificano le eventuali prescrizioni contenute nel titolo rilasciato;
- le vulture del permesso di costruire nel caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto del titolo abilitativo rilasciato;

Cos'è il P.d.C.

- i permessi di costruire ai sensi dell'art. 15, comma 3, del D.P.R. 380/2001 smi, ovvero i cui termini siano decaduti, salvo che la parte dell'intervento da ultimare non rientri nei casi in cui è consentita la SCIA;
- le proroghe dei permessi di costruire del termine di inizio o di ultimazione dei lavori assentiti in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive.

Il P.d.C. deve essere presentato allo Sportello Unico dell'Edilizia il quale, entro 10 giorni, dovrà comunicare al richiedente il nome del Responsabile del Procedimento che dovrà istruire la domanda entro 60 giorni.

Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Ristrutturazione edilizia

GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** sono così definiti dal Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01 all'art.3, comma 1, lettera d: *“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 e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”*.

Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono i seguenti lavori di:

manutenzione ordinaria: interventi edilizi necessari alla *riparazione delle finiture e dei materiali esistenti* di un edificio (sostituzione di pavimenti, di impianti esistenti, rifacimento di un bagno – cucina, spostamento di una porta e/o di un tramezzo, sostituzione e manutenzione di parti di impianti esistenti);

manutenzione straordinaria: interventi necessari al fine di *sostituire e/o rinnovare delle parti strutturali* dell'edificio (sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande con modifica di materiale e di tipologia di infisso, consolidamento delle strutture nelle fondazioni o in elevazione, rifacimento di scale e rampe, realizzazione e adeguamento di opere accessorie come canne fumarie, centrali termiche, scale di sicurezza, ascensori, ecc.);

interventi di restauro e di risanamento conservativo: interventi necessari per il *recupero, conservazione e alla valorizzazione degli immobili con un particolare interesse storico e ambientale*. Per questo tipo di intervento si possono utilizzare materiali e tecnologie diversi rispetto al preesistente purché non entrino in contrasto. Per gli interventi di risanamento conservativo si tratta di lavori atti al recupero igienico, funzionale e statico dell'edificio e si possono realizzare anche sulle strutture e sull'impianto planimetrico dell'immobile.

Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Ristrutturazione edilizia

Testo aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del D.L. 76/2020 “decreto semplificazioni”

Aggiornato e integrato con la L.R. 16/2016, L.R. 17/2017, L.R. 19/2021, L.R. 23/2021 e piano casa per la Regione Sicilia L.R. 6/2010

Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi

(legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)

"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 altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione** di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Ristrutturazione edilizia

L'intervento **può prevedere altresì**, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, **incrementi di volumetria** anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonchè, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria

INTERVENTI DESCRITTI PER TITOLI

dalla legge Regionale 16/2016 modificata dalla legge Regionale 23/2021

a) interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1;	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016
b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche , compresa la realizzazione di ascensori esterni se realizzati su aree private non prospicienti vie e piazze pubbliche;	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016
c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ivi comprese quelle necessarie per l'attività di ricerca di acqua nel sottosuolo, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016
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	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016
e) le serre mobili stagionali da realizzare con struttura precaria suscettibili di facile rimozione, sprovviste di opere in muratura, strumentali all'attività agricola;	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016
f) l' installazione, la riparazione, la sostituzione, il rinnovamento ovvero la messa a norma dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi;	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016

INTERVENTI DESCRITTI PER TITOLI

dalla legge Regionale 16/2016 modificata dalla legge Regionale 23/2021

g) le recinzioni di fondi rustici	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016
h) le strade poderali;	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016
i) le opere di giardinaggio;	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016
l) il risanamento e la sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016
m) le cisterne e le opere connesse interrate, ivi compresi i vasconi in terra battuta per usi irrigui;		
n) le opere di smaltimento delle acque piovane;	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016
o) le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole;	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016
p) le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di 1,50 metri;	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016
q) le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali di cui alla circolare del Ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918;	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016

INTERVENTI DESCRITTI PER TITOLI

dalla legge Regionale 16/2016 modificata dalla legge Regionale 23/2021

r) l'installazione di pergolati, pergotende ovvero gazebi costituiti da elementi assemblati tra loro di facile rimozione a servizio di immobili regolarmente assentiti o regolarizzati sulla base di titolo abilitativo in sanatoria;	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016
s) la realizzazione di opere interrato per lo smaltimento reflui provenienti da immobili destinati a civile abitazione compresa l'installazione di fosse tipo Imhoff o a tenuta, sistemi di fitodepurazione, per immobili privi di fognatura dinamica comunale;	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016
t) gli interventi di installazione delle pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw anche sui prospetti di immobili, anche in ZTO A prospicienti su strada o piazza pubblica a condizione che le installazioni non risultino visibili e non compromettano il decoro dei prospetti;	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016
u) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee , purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;	EDILIZIA LIBERA	Art. 3 Legge Regionale 16/2016

INTERVENTI DESCRITTI PER TITOLI

dalla legge Regionale 16/2016 modificata dalla legge Regionale 23/2021

<p>v) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, incluso opere correlate, 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, bacini, pozzi di luce nonché locali tombati. Nei comuni in cui gli strumenti urbanistici non stabiliscono indici di permeabilità si applica l'indice di permeabilità minimo del 40 per cento della superficie del lotto di terreno al netto della sagoma dell'immobile;</p>	<p style="text-align: center;">EDILIZIA LIBERA</p>	<p style="text-align: center;">Art. 3 Legge Regionale 16/2016</p>
<p>z) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredamento delle aree pertinenziali degli edifici;</p>	<p style="text-align: center;">EDILIZIA LIBERA</p>	<p style="text-align: center;">Art. 3 Legge Regionale 16/2016</p>
<p>aa) l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ad esclusione della zona ZTO A, sia per i casi contemplati dall'articolo 1122 del codice civile, sia quando gli stessi contribuiscono alla formazione delle comunità energetiche ai sensi dell'articolo 42 bis del decreto legge 30 dicembre 2019, n. 62, convertito con modificazioni dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8;</p>	<p style="text-align: center;">EDILIZIA LIBERA</p>	<p style="text-align: center;">Art. 3 Legge Regionale 16/2016</p>
<p>ab) la modifica del sistema di adduzione esistente di acqua, sia in ambito condominiale che per singole unità abitative con reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;</p>	<p style="text-align: center;">EDILIZIA LIBERA</p>	<p style="text-align: center;">Art. 3 Legge Regionale 16/2016</p>
<p>ac) la modifica, il miglioramento di superfici impermeabili, da intendersi quale spazio di qualsiasi natura, che impedisce il drenaggio planimetrico orizzontale del deflusso delle acque meteoriche ai fini del raggiungimento dell'invarianza</p>	<p style="text-align: center;">EDILIZIA LIBERA</p>	<p style="text-align: center;">Art. 3 Legge Regionale 16/2016</p>

INTERVENTI DESCRITTI PER TITOLI

dalla legge Regionale 16/2016 modificata dalla legge Regionale 23/2021

<p>ad) l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo;</p>	<p>EDILIZIA LIBERA</p>	<p>Art. 3 Legge Regionale 16/2016</p>
<p>ae) la collocazione a piano terra di modeste strutture precarie costituite da elementi assemblati tra loro di facile rimozione, di superficie massima pari a mq. 9.00 ed altezza massima di m. 2.00 non destinate ad uso residenziale, commerciale ed artigianale;</p>	<p>EDILIZIA LIBERA</p>	<p>Art. 3 Legge Regionale 16/2016</p>
<p>af) le piscine pertinenziali prefabbricate fuori terra di dimensioni non superiori al 20 per cento del volume dell'edificio e appoggiate su battuti cementizi non strutturali.</p>	<p>EDILIZIA LIBERA</p>	<p>Art. 3 Legge Regionale 16/2016</p>
<p>a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come recepito dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di</p>	<p>CILA</p>	<p>2 comma art. 3 L.R. 16/2016</p>

INTERVENTI DESCRITTI PER TITOLI

dalla legge Regionale 16/2016 modificata dalla legge Regionale 23/2021

<p>ad) l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo;</p>	<p style="text-align: center;">EDILIZIA LIBERA</p>	<p style="text-align: center;">Art. 3 Legge Regionale 16/2016</p>
<p>ae) la collocazione a piano terra di modeste strutture precarie costituite da elementi assemblati tra loro di facile rimozione, di superficie massima pari a mq. 9.00 ed altezza massima di m. 2.00 non destinate ad uso residenziale, commerciale ed artigianale;</p>	<p style="text-align: center;">EDILIZIA LIBERA</p>	<p style="text-align: center;">Art. 3 Legge Regionale 16/2016</p>
<p>af) le piscine pertinenziali prefabbricate fuori terra di dimensioni non superiori al 20 per cento del volume dell'edificio e appoggiate su battuti cementizi non strutturali.</p>	<p style="text-align: center;">EDILIZIA LIBERA</p>	<p style="text-align: center;">Art. 3 Legge Regionale 16/2016</p>
<p>a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come recepito dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio compreso il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari urbane purché aventi la stessa destinazione d'uso;</p>	<p style="text-align: center;">CILA</p>	<p style="text-align: center;">2 comma art. 3 L.R. 16/2016</p>

INTERVENTI DESCRITTI PER TITOLI

dalla legge Regionale 16/2016 modificata dalla legge Regionale 23/2021

<p>b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne od di parte di esse;</p>	CILA	2 comma art. 3L.R. 16/2016
<p>c) le modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, comprese quelle sulla superficie coperta, che non comportino un cambio di destinazione d'uso rilevante e non riguardino parti strutturali;</p>	CILA	2 comma art. 3L.R. 16/2016
<p>d) gli impianti di energia rinnovabile di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, come specificati al punto 12 dell'allegato al decreto interministeriale 10 settembre 2010 recante "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", da realizzare al di fuori della zona territoriale omogenea A di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, con esclusione degli immobili sottoposti a tutela in applicazione del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni. Negli immobili e nelle aree ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della</p>	CILA	2 comma art. 3L.R. 16/2016

INTERVENTI DESCRITTI PER TITOLI

e) la realizzazione di nuovi impianti tecnologici al servizio di immobili esistenti e relativi locali tecnici di dimensione almeno pari al 5 per cento del volume dell'immobile e comunque non superiore a mc. 30,00, con altezza massima interna m. 2,40, a servizio della singola unità o dell'edificio residenziale, nel rispetto di distacchi e altezze delle zone territoriali omogenee di appartenenza;	CILA	2 comma art. 3L.R. 16/2016
f) la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui al comma 1, lettera g), e di quelle di cui alla lettera i) del medesimo comma;	CILA	2 comma art. 3L.R. 16/2016
g) la realizzazione di strade interpoderali ;	CILA	2 comma art. 3L.R. 16/2016
h) la nuova realizzazione di opere murarie di recinzione con altezza massima di m. 2,00 ; per altezza superiori trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 10;	CILA	2 comma art. 3L.R. 16/2016
i) le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza compresa tra m. 1,50 e m. 1,70 ;	CILA	2 comma art. 3L.R. 16/2016
l) la realizzazione di opere interrato di smaltimento reflui provenienti da singoli immobili destinati a strutture ed attività diverse dalla residenza appartenenti alle categorie funzionali previste alle lettere a bis), b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 23 ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come recepito dall'articolo 1:	CILA	2 comma art. 3L.R. 16/2016

INTERVENTI DESCRITTI PER TITOLI

dalla legge Regionale 16/2016 modificata dalla legge Regionale 23/2021

m) installazione di linee vita negli edifici esistenti , ricadenti anche in aree vincolate ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni;	CILA	2 comma art. 3L.R. 16/2016
n) la chiusura con pannelli scorrevoli trasparenti su binari di balconi, porticati e verande di edifici esistenti su prospetti non prospicienti strade e piazze pubbliche, per una superficie massima di chiusura non superiore al 20 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque non superiore a mq. 50, ad eccezione delle opere di cui all'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e successive modificazioni;	CILA	2 comma art. 3L.R. 16/2016
o) le opere di efficientamento degli involucri degli edifici esistenti consistenti nella mera applicazione di coibenti termici;	CILA	2 comma art. 3L.R. 16/2016
p) i sistemi per la produzione e l'autoconsumo di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici , da realizzare all'interno della zona A di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, che non comportino pregiudizio alla tutela del contesto storico, ambientale e naturale, in relazione alle linee guida impartite dall'Assessore regionale per i beni culturali e l'identità siciliana.	CILA	2 comma art. 3L.R. 16/2016
interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 , necessari al frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari,	CILA	3 comma art. 3L.R. 16/2016

INTERVENTI DESCRITTI PER TITOLI

dalla legge Regionale 16/2016 modificata dalla legge Regionale 23/2021

a) gli interventi di nuova costruzione;	PDC	Art. 5 L.R. 16/2016
b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;	PDC	Art. 5 L.R. 16/2016
c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni;	PDC	Art. 5 L.R. 16/2016
d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio	PDC	Art. 5 L.R. 16/2016
recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati e degli ammezzati aventi altezza minima di m. 2,20	PDC	Art. 5 lett. D capoverso 1 L.R. 16/2016
recupero volumetrico di verande regolarmente realizzate ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e successive modificazioni fino ad un massimo del 2 per cento del volume dell'unità	PDC	Art. 5 lett. D capoverso 2 L.R. 16/2016

INTERVENTI DESCRITTI PER TITOLI

dalla legge Regionale 16/2016 modificata dalla legge Regionale 23/2021

e) gli interventi di riqualificazione urbana attraverso l'insediamento di attività commerciali o artigianali.	PDC	Art. 5 L.R. 16/2016
Varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie	SCIA	Comma 2) art. 10 L.R. 16/2016
modifica della destinazione d'uso urbanisticamente non rilevanti	SCIA	Comma 2) art. 10 L.R. 16/2016
Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici	SCIA	Comma 2) art. 10 L.R. 16/2016
varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale	SCIA	Comma 3) art. 10 L.R. 16/2016
interventi di manutenzione straordinaria e per quelli di restauro e risanamento conservativo di cui rispettivamente alle lettere b) e c) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, come recepito dall'articolo 1, qualora riguardino le parti strutturali o i prospetti dell'edificio.	SCIA	Comma 4) art. 10 L.R. 16/2016

INTERVENTI DESCRITTI PER TITOLI

dalla legge Regionale 16/2016 modificata dalla legge Regionale 23/2021

<p>Piscine pertinenziali prefabbricate interrate di dimensioni non superiori al 20 per cento del volume dell'edificio appoggiate su battuti cementizi non strutturali.</p>	<p style="text-align: center;">SCIA</p>	<p style="text-align: center;">Comma 5) art. 10 L.R. 16/2016</p>
<p>interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati, nel rispetto della volumetria esistente</p>	<p style="text-align: center;">SCIA</p>	<p style="text-align: center;">Comma 10) lett. d) art. 10 L.R. 16/2016</p>
<p>a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), in zone non comprese all'interno delle zone omogenee A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni ovvero non ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS;</p>	<p style="text-align: center;">SCIA/PDC</p>	<p style="text-align: center;">Comma 6) lett. a) art. 10 L.R. 16/2016</p>
<p>b) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), anche nelle zone e negli immobili di cui alla lettera a), e nei soli casi in cui siano verificate le seguenti tre condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) il solaio sia preesistente; 2) il committente provveda alla denuncia dei lavori ai sensi dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, ed all'eventuale conseguente autorizzazione ai sensi dell'articolo 16; 1) la classificazione energetica dell'immobile sia conforme alle prescrizioni di cui al decreto interministeriale 26 giugno 2015; 	<p style="text-align: center;">SCIA/PDC</p>	<p style="text-align: center;">Comma 6) lett. b) art. 10 L.R. 16/2016</p>

INTERVENTI DESCRITTI PER TITOLI

dalla legge Regionale 16/2016 modificata dalla legge Regionale 23/2021

gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati,	SCIA/PDC	Comma 6) lett. c) art. 10 L.R. 16/2016
opere di recupero volumetrico ai fini abitativi di cui all'articolo 5, comma 1, lettera d);	SCIA/PDC	Comma 6) lett. d) art. 10 L.R. 16/2016 (non si capisce come mai lo stesso intervento è elencato nel Permesso di costruire)
c) le opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nel termine stabilito nel permesso di costruire, ove i lavori eseguiti consentano la definizione planivolumetrica del manufatto edilizio e le opere di completamento siano conformi al progetto attuato.	SCIA/PDC	Comma 6) lett. e) art. 10 L.R. 16/2016

La conformità urbanistica dell'edificio

A parte il caso dell'edilizia libera (che non necessita di alcun titolo), per **acquisire il titolo abilitativo** all'esecuzione di un intervento che si intendesse realizzare su un intero edificio o su una singola unità immobiliare, il **tecnico preposto, oltre a procedere alla redazione del progetto, sarà tenuto ad asseverare la conformità urbanistica dell'edificio o della singola unità immobiliare** (conformità urbanistica del preesistente) mediante apposita relazione tecnica e descrittiva, nella quale sarà tenuto a riportare principalmente le seguenti notizie:

- la descrizione del contesto in cui si inserisce l'intervento;
- i riferimenti catastali dell'immobile;
- la descrizione dello stato attuale e/o pregresso legittimo della consistenza rilevata dell'immobile (conformità urbanistica del preesistente);

La conformità urbanistica dell'edificio

le caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare;

la specifica che non sussiste modifica della categoria d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii. (es. abitazione/residenziale; ufficio, studio privato/direzionale; laboratorio/produttivo; albergo/ricettivo; etc).

Tale relazione dovrà essere allegata, unitamente a tutta la documentazione tecnica di progetto, alla modulistica relativa a ciascuno degli iter abilitativi riportati in precedenza (modulistica unificata e standardizzata a livello nazionale a seguito di specifici accordi tra Governo, Regioni ed Enti locali, il 4 maggio 2017 ed il 6 luglio 2017).

GLI INTERVENTI EDILIZI ED I TITOLI ABILITATIVI

GRAZIE