

Stefano Margiotta

I PROCEDIMENTI E I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

© Copyright Legislazione Tecnica 2022

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

Finito di stampare nel mese di aprile 2022 da

Stabilimento Tipolitografico Ugo Quintily S.p.A.

Viale Enrico Ortolani 149/151 - Zona industriale di Acilia - 00125 - Roma

Legislazione Tecnica S.r.L.

00144 Roma, Via dell'Architettura, 16

Servizio Clienti

Tel. 06/5921743 – Fax 06/5921068

servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it

Shop: ltshop.legislazionetecnica.it

I contenuti e le soluzioni tecniche proposte sono espressioni dell'esperienza maturata nel corso degli anni dagli Autori. Esse possono, quindi, soltanto essere fatte proprie dal lettore, o semplicemente rigettate, ed hanno l'intento di indirizzare e supportare il tecnico nella scelta della soluzione che maggiormente si adatta alla situazione oggetto di analisi. Rimane, pertanto, a carico del tecnico la selezione della soluzione da adottare. Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenne l'Editore e gli Autori da qualsiasi pretesa risarcitoria.

INDICE

PREFAZIONE	22
NOTE SULL'AUTORE, DIALOGO CON L'AUTORE	24

PARTE PRIMA

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI E REGIMI EDILIZI

1. CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	27
1.1 Categorie di interventi previsti dal Testo unico dell'edilizia ...	27
1.2 Distinzione tra manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione	32
1.3 Modifiche ai prospetti degli edifici in manutenzione straordinaria	34
1.4 Distinzione tra ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo	36
1.5 Distinzione tra ristrutturazione edilizia e nuova costruzione ...	36
1.5.1 In generale (c.d. "ristrutturazione edilizia conservativa")	36
1.5.2 Ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione (c.d. "ristrutturazione edilizia ricostruttiva")	36
1.5.3 Interpretazioni ministeriali sulla demolizione e ricostruzione in ristrutturazione edilizia	37
1.5.4. Distinzione tra manutenzione straordinaria e restauro/risanamento conservativo	38
1.6. Competenze legislative regionali - Limiti	39
Bibliografia	40
2. TITOLI ABILITATIVI E ONERI DI COMUNICAZIONE PER L'ATTIVITÀ EDILE - SCHEMA GENERALE	43
2.1 Quadro dei titoli abilitativi e degli oneri di comunicazione ...	43
2.2 Schema generale dei titoli abilitativi e oneri di comunicazione per l'attività edilizia	44
2.2.1 Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi	44
2.2.1.1 <i>Permesso di costruire nel caso in cui sia necessario acquisire altri titoli di legittimazione (conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e ss. della L. 241/1990)</i>	62

2.2.1.2	<i>CILA e SCIA nel caso in cui sia necessario acquisire altri titoli di legittimazione (concentrazione di regimi giuridici ai sensi dell'art. 19-bis, commi 2 e 3 della L. 241/1990)</i>	67
2.2.1.3	<i>Attività edilizia libera: casi in cui è necessario acquisire preventivamente altri titoli di legittimazione ai sensi dell'art. 5, comma 3, D.P.R. 380/2001</i>	71
2.2.1.4	<i>Disciplina speciale per determinati interventi che beneficiano del c.d. Superbonus 110%</i>	73
2.2.2	Altri adempimenti successivi all'intervento edilizio	74
2.2.3	Impianti alimentati da fonti rinnovabili	75
2.2.4	Interpretazione del titolo edilizio	79
2.3	Attività edilizia libera senza oneri di comunicazione	79
2.4	Attività edilizia libera - Casi e Questioni	92
2.4.1	Box per cani	92
2.4.2	Gazebo	93
2.4.3	Sostituzione delle tegole di un tetto di montagna	93
2.4.4	Nuovo (ulteriore) bagno	94
2.4.5	Rifacimento della condotta di scarico delle acque bianche	94
2.4.6	Opere leggere di carattere stagionale ricorrente	94
2.4.7	Rifacimento del lastricato	95
2.4.8	Rifacimento della facciata con nuovi massetti e ferri ..	95
2.4.9	Rifacimento di copertura del terrazzino condominiale ...	95
2.4.10	Rifacimento e modifica di impianto elettrico	96
2.4.11	Rifacimento e modifica dell'impianto fognario	96
2.4.12	Tinteggiatura della facciata	96
2.4.13	Demolizione di fabbricato	96
2.4.14	Trasformazione di finestra in vano-porta	97
2.4.15	Accorpamento di due unità immobiliari	97
2.4.16	Frazionamento di un appartamento in zona agricola ..	97
2.5	Riferimenti normativi Regioni/Province autonome	98
	Bibliografia	104
3.	TETTOIE, PERGOLATI E STRUTTURE SIMILI	105
3.1	Tettoie, pergolati e strutture similari - Definizioni	105
3.2	Regimi edilizi delle tettoie	108

3.3	Regimi edilizi di pergolati, gazebi, pensiline ornamentali e pergotende	112
3.4	Pergole bioclimatiche	114
	Bibliografia	114
4.	ELENCO DEGLI INTERVENTI EDILIZI CON REGIME E TITOLO ABILITATIVO	115
	Premessa	115
4.1	Elenco alfabetico degli interventi edilizi	116
4.1.1	Abbaino	116
4.1.2	Accorpamento o frazionamento di unità immobiliari ...	116
4.1.3	Ampliamento	117
4.1.4	Apertura esterna	118
4.1.5	Area ludica	118
4.1.6	Arredo di aree pertinenziali	119
4.1.7	Ascensore o montacarichi	119
4.1.8	Barbecue o forno in muratura	120
4.1.9	Barriere architettoniche (eliminazione)	120
4.1.10	Camper	120
4.1.11	Canna fumaria	121
4.1.12	Cappotto termico	121
4.1.13	Carotaggio	121
4.1.14	Casa mobile	122
4.1.15	Coibentazione	122
4.1.16	Comignolo	122
4.1.17	Colonnine ricarica veicoli elettrici	122
4.1.18	Controsoffitto non strutturale	122
4.1.19	Controsolaio (controsoffitto strutturale)	123
4.1.20	Copertura	123
4.1.21	Cordolo sommitale	124
4.1.22	Decorazioni e finiture	124
4.1.23	Demolizione e ricostruzione	125
4.1.24	Demolizione senza ricostruzione	127
4.1.25	Deposito	127
4.1.26	Deposito di GPL	127
4.1.27	Deposito per attrezzi	127
4.1.28	Dissuasore	127
4.1.29	Fabbricato collabente	127
4.1.30	Finestra	127

4.1.31 Fotovoltaico	128
4.1.32 Frazionamento di unità immobiliari	128
4.1.33 Gazebo	128
4.1.34 Grata	128
4.1.35 Grondaia o pluviale	128
4.1.36 Imbarcazione	128
4.1.37 Impianto produttivo all'aperto	128
4.1.38 Impianto tecnologico (riparazione, rinnovamento, messa a norma)	129
4.1.39 Impianto tecnologico (realizzazione, integrazione)	130
4.1.40 Inferriata	131
4.1.41 Infissi e serramenti interni ed esterni	131
4.1.42 Intercapedine interrata	131
4.1.43 Intonaco	131
4.1.44 Isolamento termico	131
4.1.45 Locale tecnico	131
4.1.46 Locale tombato	131
4.1.47 Loggia/Loggiato	131
4.1.48 Magazzino	132
4.1.49 Manto di copertura	132
4.1.50 Manufatti leggeri o prefabbricati utilizzati come abitazioni o luoghi di lavoro o magazzini o depositi ..	132
4.1.51 Manufatti leggeri o prefabbricati in struttura ricettiva all'aperto	132
4.1.52 Montacarichi	132
4.1.53 Movimento terra	133
4.1.54 Muro di cinta	133
4.1.55 Muro di contenimento	134
4.1.56 Muro divisorio interno	135
4.1.57 Muro portante	135
4.1.58 Nuova costruzione	135
4.1.59 Opera contingente o temporanea	136
4.1.60 Opere strutturali	136
4.1.61 Parapetto	136
4.1.62 Pannelli solari fotovoltaici	136
4.1.63 Pannelli solari termici	137
4.1.64 Parcheggio	137
4.1.65 Passo carrabile	137
4.1.66 Pavimento interno	137
4.1.67 Pavimento esterno	137
4.1.68 Pensilina	138

4.1.69	Pergotenda	138
4.1.70	Pertinenza	139
4.1.71	Piattaforma elevatrice	140
4.1.72	Piscina	140
4.1.73	Pompa di calore (potenza inferiore a 12 kW)	140
4.1.74	Porticato o portico	141
4.1.75	Pressostruttura	141
4.1.76	Rampa	141
4.1.77	Rivestimento e intonaco interno ed esterno (facciate e prospetti)	141
4.1.78	Recinzione	141
4.1.79	Ricerca nel sottosuolo	141
4.1.80	Ringhiera	142
4.1.81	Ripostiglio	142
4.1.82	Roulotte	142
4.1.83	Rudere (ricostruzione)	142
4.1.84	Sanitari	142
4.1.85	Sbarra o separatore	143
4.1.86	Scala	143
4.1.87	Serra	143
4.1.88	Serramenti	144
4.1.89	Servizio igienico mobile	144
4.1.90	Servoscala	144
4.1.91	Solaio	144
4.1.92	Solare termico	144
4.1.93	Soppalco abitabile	144
4.1.94	Soppalco non abitabile	145
4.1.95	Sopraelevazione	145
4.1.96	Stand fieristico	145
4.1.97	Superfetazione (eliminazione)	145
4.1.98	Tensostruttura	146
4.1.99	Tenda o pergolato	146
4.1.100	Terrapieno	146
4.1.101	Tettoia	146
4.1.102	Tinteggiatura	146
4.1.103	Tramezzo	146
4.1.104	Trave	147
4.1.105	Vano (apertura)	147
4.1.106	Vasca di raccolta delle acque	147
4.1.107	Veranda	147

4.1.108	Voliera	147
4.1.109	Volume tecnico	147
4.1.110	Zanzariera	147
4.2	Varianti in corso d'opera	148
4.3	Titoli di legittimazione a eseguire l'intervento di carattere non edilizio	150
	Bibliografia	151
5.	CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	153
5.1	Normativa nazionale - Considerazioni generali sulla necessità di titolo abilitativo per cambiare la destinazione d'uso	153
5.1.1	Cambi di destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria urbanistica che impongono lavori di ristrutturazione	160
5.1.2	Destinazioni d'uso promiscue	160
5.2	Normative regionali	161
5.3	Onerosità (obbligo di pagare il contributo di costruzione) o meno del cambio di destinazione d'uso	161
5.4	Variazione catastale	162
5.5	Cambio di destinazione d'uso temporaneo per rigenerazione urbana	162
5.6	Riferimenti normativi Regioni/Province autonome	163
	Bibliografia	165

PARTE SECONDA

PROCEDIMENTI EDILIZI - SEGNALAZIONI E COMUNICAZIONI

6.	ATTIVITÀ EDILIZIA PREVIA COMUNICAZIONE - CILA	169
	Premessa	169
6.1	Interventi edilizi liberi con comunicazione "asseverata" al Comune	170
6.1.1	Interventi pertinenziali "minor"	173
6.1.1.1	<i>Parcheggi</i>	175
6.1.1.2	<i>Muri perimetrali e recinzioni</i>	175
6.1.2	Passi carrabili	176
6.1.3	Tettoie	177
6.1.4	Manufatti leggeri realizzati per esigenze temporanee ..	177

6.2	Redazione della CILA - Modello	179
6.2.1	La CILAS (CILA Superbonus) e la CILA semplificata ..	179
6.3	Inesattezza delle asseverazioni - Mancato invio della CILA ...	180
6.4	Interventi edilizi previa comunicazione semplice al Comune	180
6.5	Schema di sintesi	181
6.6	Necessità dell'acquisizione di atti di assenso di altre Amministrazioni	182
6.7	Obbligatorietà della modulistica	182
6.8	Interventi soggetti a CILA e tutela dei terzi	183
6.9	CILA - Casi e Questioni	184
6.9.1	CILA falsa o inesatta - Sanzioni	184
6.9.2	CILA e dichiarazione di assenza di situazioni di dipendenza	185
	Bibliografia	185
7.	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ - SCIA	187
	Premessa - Natura della SCIA	187
7.1	Interventi soggetti a SCIA	188
7.1.1	Manutenzione straordinaria c.d. " <i>pesante</i> "	189
7.1.2	Interventi di ristrutturazione edilizia c.d. " <i>leggera</i> " e di manutenzione straordinaria c.d. " <i>pesante</i> "	189
7.1.3	Soppalchi	191
7.1.4	Apertura di finestre senza modifica del prospetto	193
7.1.5	Demolizione e ricostruzione del manufatto con la stessa volumetria - Ruderì	193
7.1.6	Interventi di restauro e di risanamento conservativo " <i>pesante</i> "	197
7.1.7	Varianti al permesso di costruire	197
7.1.8	Varianti non essenziali al permesso di costruire (SCIA con comunicazione a fine lavori)	199
7.2	Presentazione e disciplina della SCIA	199
7.2.1	Presentazione della SCIA	199
	7.2.1.1 <i>Invio telematico della documentazione - Impossibilità di "aprire" un file</i>	202
7.2.2	La SCIA e i suoi allegati - Elaborati progettuali	202
7.2.3	Efficacia della SCIA - Esecuzione dell'intervento in genere e in caso di necessità di assenso di Amministrazioni non comunali	203
7.3	Divieto di proseguire i lavori	205

7.4	Termine di efficacia della SCIA - Comunicazione dell'ultimazione dei lavori	207
7.5	Tutela dei terzi controinteressati all'intervento edilizio	208
7.6	False o inesatte asseverazioni in caso di SCIA	211
7.7	Omesso tempestivo divieto di proseguire i lavori - Responsabilità dell'impiegato pubblico	213
7.8	Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) - Casi e Questioni	213
7.8.1	Termini temporali per la ricostruzione a seguito di demolizione assentita con SCIA	213
7.8.2	SCIA presentata da un condomino ed opposizione del condominio	213
7.8.3	La traslazione dei solai tra ristrutturazione e risanamento conservativo	214
7.8.4	Esecuzione di tettoia in variante - Titolo abilitativo	215
7.8.5	SCIA parziale	215
7.8.6	Modifica di volumi non autorizzati - Inammissibilità della SCIA	216
7.8.7	Interventi su immobile caratterizzato da modifiche non autorizzate dei muri interni	216
7.8.8	Intervento soggetto a SCIA su immobile con opere abusive	217
7.8.9	Incompatibilità tra il concetto di mero risanamento e quello di ampliamento dell'immobile	217
7.8.10	Intervento soggetto a SCIA e cambiamento dell'impresa esecutrice	217
7.8.11	Limiti al Comune sulla richiesta di documenti integrativi della SCIA	218
7.8.12	Prorogabilità della SCIA	218
7.8.13	Efficacia della SCIA - Decorrenza in caso di intervento soggetto ad autorizzazione paesaggistica...	219
	Bibliografia	219
8.	PERMESSO DI COSTRUIRE	223
	Premessa	223
8.1	Interventi soggetti a permesso di costruire	225
8.1.1	Varianti al progetto assentito tramite permesso di costruire	231
8.2	Redazione della domanda di permesso di costruire	232
8.2.1	Soggetto che ha titolo per richiedere il permesso	232
8.2.2	Controlli della P.A. sulla legittimazione a chiedere il titolo abilitativo	235

8.2.3	Ente/organo cui richiedere il permesso	236
8.2.4	La richiesta di permesso e suoi allegati	237
8.2.5	Permesso di costruire e suoi allegati - Elaborati progettuali	239
8.3	Presupposti per ottenere il permesso di costruire	241
8.3.1	Permesso di costruire in deroga	242
8.3.2	Permesso di costruire convenzionato	245
8.4	Procedimento	247
8.4.1	Procedimento senza la richiesta di assenso di altre Amministrazioni	250
8.4.2	Necessità dell'assenso di altre Amministrazioni interessate - Procedimento in conferenza di servizi ...	251
8.4.3	Adozione del provvedimento finale - Contenuto	256
8.4.4	Pubblicità del permesso di costruire	258
8.4.5	Notificazione del provvedimento finale	258
8.4.6	Convenzioni edilizie sostitutive dei permessi di costruire	258
8.4.7	Normativa applicabile in caso di <i>jus superveniens</i>	258
8.5	Mancata risposta alla domanda di permesso di costruire - Rilascio del permesso per silenzio-accoglimento o inadempimento della P.A.	258
8.5.1	Silenzio-assenso per interventi su immobili non soggetti a vincoli ambientali, paesaggistici, culturali o di tutela idrogeologica	259
8.5.2	Interventi sostitutivi	260
8.6	Tabella dei termini di legge per il rilascio del permesso di costruire	260
8.6.1	Adempimenti dello Sportello unico allo scadere dei termini per la conclusione del procedimento	262
8.7	Trasferibilità (" <i>volturabilità</i> ") del permesso di costruire	262
8.8	Efficacia temporale, decadenza e proroga del permesso di costruire	262
8.8.1	Termini di efficacia e decadenza per tardivo inizio/conclusione dei lavori	262
8.8.2	Proroghe	264
8.8.3	Decadenza per sopravvenienza di strumenti urbanistici incompatibili col permesso rilasciato	266
8.9	Permesso di costruire e posizione dei terzi	267
8.9.1	Diritto di accesso dei terzi agli atti del procedimento .	269
8.10	Falsità nelle asseverazioni	272
8.11	Permesso di costruire - Casi e Questioni	273
8.11.1	Esclusione di permessi di costruire rilasciati implicitamente	273

8.11.2	Contenuto del permesso di costruire - Possibilità o meno di apporre condizioni e prescrizioni	274
8.11.3	Legittimazione o meno del promittente acquirente di chiedere il rilascio del permesso di costruire	275
8.11.4	Legittimazione o meno dell'appaltatore di chiedere il rilascio del permesso di costruire	276
8.11.5	Permesso di costruire rilasciato sulla base di errati presupposti - Regolarità e commerciabilità dell'immobile	276
8.11.6	Permesso di costruire per modificare una mansarda condonata	277
8.11.7	Intervento edilizio da realizzare sulla base di un permesso di costruire rilasciato molto tempo prima . .	278
8.11.8	Richiesta di pagamento del contributo di costruzione in assenza di formale rilascio del permesso di costruire	278
8.11.9	Permesso di costruire rilasciato per silenzio-assenso .	279
8.11.10	Comunicazione di diniego di permesso di costruire oltre i termini per formazione del silenzio-assenso . . .	279
8.11.11	Inerzia del Comune a fronte della domanda di permesso di costruire	280
8.11.12	Intervento autorizzato tramite permesso di costruire e cambio dell'impresa esecutrice	281
8.11.13	Opere eseguite in base a permesso di costruire poi scaduto prima dell'ultimazione dell'intervento edilizio .	281
8.11.14	Omessa comunicazione di inizio e fine dei lavori e decadenza del permesso di costruire	281
8.11.15	La proroga legale di efficacia delle autorizzazioni paesaggistiche - Le autorizzazioni interessate <i>ratione temporis</i>	282
8.11.16	Ultimazione del manufatto rimasto incompleto alla scadenza del permesso di costruire - Titolo abilitativo	283
8.11.17	Permesso di costruire per interventi su volumi non autorizzati - Inammissibilità	283
8.11.18	Lavori di ristrutturazione su immobile caratterizzato da opere abusive	283
8.11.19	Necessità o no di un provvedimento espresso di decadenza del permesso di costruire	284
8.11.20	Inerzia del Comune dopo l'accertamento di abuso edilizio - Iniziative dell'interessato	285
8.11.21	Titolo abilitativo per la realizzazione di nuovi balconi	285
8.11.22	Disciplina edilizia della realizzazione di edicole funerarie (cappelle gentilizie) nei cimiteri	286
8.11.23	Immobile abusivo su fondo confinante - Possibili iniziative dell'interessato alla sua demolizione	287
8.11.24	Installazione di ascensore nella tromba delle scale, caratterizzata da opere abusive - Titolo abilitativo . . .	287

8.11.25	Verandatura di un balcone incassato - Titolo abilitativo	288
8.11.26	Formazione del silenzio-assenso sul rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in Conferenza di servizi - Applicabilità <i>ratione temporis</i>	288
8.11.27	Realizzazione di caldaia sul confine comunale - Ente cui chiedere il rilascio del titolo abilitativo	288
8.11.28	Richiesta di proroga del permesso di costruire per difficoltà economiche - Esclusione	289
8.11.29	Richiesta di proroga di permesso di costruire già scaduto - Inammissibilità	290
8.11.30	Soggetto legittimato a richiedere il permesso di costruire - Immobile sul quale grava un diritto di abitazione altrui	290
8.11.31	Decorrenza dell'efficacia del permesso di costruire	290
8.11.32	Inerzia del Comune nell'esecuzione della demolizione di manufatto edilizio abusivo	291
8.11.33	SCIA sostitutiva del permesso di costruire - Decorso del periodo di efficacia in caso di richiesta di integrazione della documentazione	291
8.11.34	SCIA sostitutiva del permesso di costruire - Tardive comunicazioni del Comune	292
8.11.35	Proroga dell'efficacia della SCIA sostitutiva del permesso di costruire - Termini e condizioni	292
	Bibliografia	293

9.	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE	297
	Premessa	297
9.1	Interventi soggetti a SCIA sostitutiva del permesso di costruire	297
9.2	Presentazione e procedimento della SCIA	299
9.2.1	Presentazione e disciplina della SCIA alternativa al permesso di costruire	299
9.2.2	SCIA e suoi allegati - Elaborati progettuali	299
9.2.3	Efficacia della SCIA - Esecuzione dell'intervento in genere e in caso di necessità di assenso di Amministrazioni non comunali	299
9.3	SCIA semplice e SCIA alternativa al permesso di costruire - Differenza	300
9.4	Ordine di non effettuare i lavori	301
9.5	Termine di efficacia della SCIA - Comunicazione dell'ultimazione dei lavori	301

9.6	False o inesatte asseverazioni in caso di SCIA - Tutela dei terzi controinteressati all'intervento edile	302
	Bibliografia	302
10.	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - OPERE A SCOMPUTO	303
	Premessa - La funzione del contributo di costruzione	303
10.1	Obbligo di pagare il contributo di costruzione e casi di esenzione	303
10.2	Determinazione del contributo di costruzione	313
10.2.1	Mutamento delle norme sulla determinazione del contributo nel corso della procedura abilitativa dell'intervento edilizio	315
10.2.2	Contestazione del calcolo comunicato dal Comune .	316
10.3	La parte di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione	316
10.3.1	Scomputo della parte del contributo relativo ai costi di urbanizzazione	319
10.4	La parte di contributo commisurata al costo di costruzione .	321
10.4.1	Calcolo del contributo di costruzione - Edifici residenziali	324
	10.4.1.1. <i>Esempio di calcolo</i>	326
	10.4.1.2. <i>Prima casa d'abitazione</i>	327
10.4.2	Calcolo del contributo di costruzione - Costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi	327
	10.4.2.1. <i>Esempi di calcolo</i>	328
10.4.3	Calcolo del contributo di costruzione - Costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi	329
10.5	L'edilizia convenzionata di cui all'art. 18 - Esclusione della parte di contributo commisurata al costo di costruzione	330
10.6	Immobili di proprietà dello Stato	331
10.7	Tempi di pagamento, richiesta di rateizzazione e regimi agevolati per il turismo	331
10.8	Mancato o tardivo pagamento del contributo di costruzione o delle rate	332
10.9	Riscossione del contributo non pagato - Restituzione per decadenza o rinuncia al titolo abilitativo	333
10.10	Contributo di costruzione - Casi e Questioni	336
10.10.1	Ristrutturazione di edificio unifamiliare e contributo di costruzione	336
10.10.2	Rapporti tra contributo di costruzione e somma pagata per sanatoria di abuso parziale	337

10.10.3	Contributo di costruzione in caso di ricostruzione di manufatto distrutto	337
10.10.4	Contributo di costruzione in caso di cambio di destinazione d'uso senza aumento di superficie né volume	338
10.10.5	Gratuità o meno delle opere necessarie per ultimare il progetto rimasto incompiuto al momento della scadenza del permesso di costruire	338
10.10.6	Ammissibilità o no di inserire unità immobiliari commerciali nell'ambito di un intervento di edilizia convenzionata ex art. 18	339
10.10.7	Concetto di edificio unifamiliare al fine dell'esonero dal contributo di costruzione	339
10.10.8	Contributo di costruzione per parcheggi	340
10.10.9	Contributo di costruzione e lavori di finitura da eseguire dopo la scadenza del permesso di costruire	340
10.10.10	Contributo di costruzione in caso di ristrutturazione con ampliamento e cambio di destinazione d'uso tra categorie omogenee	341
10.10.11	Contributo di costruzione in caso di realizzazione di una tettoia	341
10.10.12	Sussistenza o no dell'obbligo di pagare il contributo di costruzione in caso di ristrutturazioni leggere	341
10.10.13	Sussistenza o no dell'obbligo di pagare il contributo di costruzione in caso di frazionamento di unità immobiliari	342
10.10.14	Somme aggiuntive per mancato pagamento di una rata di contributo di costruzione e benefici a favore del contravventore	342
10.10.15	Sussistenza o no dell'obbligo di pagare il contributo di costruzione su demolizioni e ricostruzioni realizzate da imprenditore agricolo professionale	343
10.10.16	Esclusione del contributo di costruzione per gli imprenditori agricoli	343
10.10.17	Contributo di costruzione - Prescrizione	343
10.10.18	Contestazione della determinazione del contributo di costruzione	343
10.10.19	Contributo di costruzione in caso di modifica della destinazione d'uso agricola	344
10.10.20	Contributo di costruzione e ripristino dell'originaria destinazione d'uso	344
10.10.21	Contributo di costruzione in caso di fusione di unità immobiliari ad uso commerciale	345
10.10.22	Cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio senza opere edili	345

10.10.23	Assegnazione alla gestione comunale di un'opera a scomputo degli oneri di urbanizzazione - Condizioni per l'ammissibilità	346
10.10.24	Modifica formale della destinazione d'uso agrario di immobile già di fatto da tempo adibito ad abitazione	346
10.10.25	Richiesta di restituzione degli oneri di urbanizzazione in caso di inerzia del Comune	347
10.10.26	Contributo di costruzione e riqualificazione di area interrata	347
10.10.27	Contributo per oneri di urbanizzazione in relazione ad opera che il Comune non eseguirà	348
10.10.28	Contributo di costruzione per impianto sportivo realizzato da associazione senza fini di lucro	348
10.11	Riferimenti normativi Regioni/Province autonome	348
	Bibliografia	353
11.	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ	355
	Premessa	355
11.1	Agibilità degli edifici	357
11.1.1	Abolizione del certificato di agibilità	361
11.1.2	Agibilità parziale	361
11.1.3	Agibilità di immobile condonato	362
11.2	Conseguenze dell'assenza della certificazione di agibilità ...	362
11.2.1	Conseguenze sanzionatorie	362
11.2.2	Carenza della certificazione di agibilità e ordinanza di sgombero - Prescrizioni	362
11.2.3	Conseguenze su attività economiche per le quali è richiesta l'agibilità degli immobili - Norme statali e regionali	363
11.2.4	Conseguenze sulla circolabilità dell'immobile (cenni)	364
11.3	Norme igienico-sanitarie	364
11.4	Ordinanza di inagibilità e revoca dell'agibilità	370
11.5	Agibilità - Casi e Questioni	371
11.5.1	L'agibilità per immobili costruiti prima del 1967 (es. anni Cinquanta)	371
11.5.2	L'agibilità per immobili costruiti prima del 1990 ...	372
11.5.3	Ammissibilità o no di agibilità relativa ad una sola delle unità immobiliari oggetto del permesso di costruire	373
11.5.4	Agibilità o no per immobili costruiti prima del 1934	374

11.5.5	Comunicazione comunale di divieto di prosecuzione dei lavori di realizzazione di servizi igienici per violazione dei vigenti requisiti igienico-sanitari	374
11.5.6	Dimensione dei bagni e requisiti igienico-sanitari per conseguire l'agibilità	375
11.5.7	Richiesta di dichiarazione di conformità di impianto non interessato dall'intervento - Ammissibilità o no .	375
11.5.8	Tipologia della documentazione a corredo di una segnalazione certificata di agibilità per un ambulatorio medico	376
11.5.9	Agibilità e richiesta del collaudo statico relativo ad immobile degli anni Trenta	377
11.5.10	Agibilità e normativa antisismica per un immobile degli anni Sessanta	377
11.5.11	Computabilità o no di bagno, antibagno e locali accessori ai fini del raggiungimento della superficie minima dell'unità immobiliare	378
11.5.12	Immobili condonati e agibilità	378
11.5.13	Possibilità o no di compensare una maggiore superficie finestrata con una minore superficie "aerante"	380
11.5.14	Bagno per clienti nei chioschi-bar (requisiti di agibilità)	380
11.5.15	Agibilità e relazione acustica	381
11.5.16	Ordinanze di inagibilità di locali storici per violazione delle misure minime di superficie	381
11.5.17	Segnalazione certificata di agibilità riferita ad una porzione di unità immobiliare	382
11.5.18	Richiesta di inagibilità	382
11.5.19	Segnalazione certificata di agibilità e tolleranza nelle altezze	382
11.6	Riferimenti normativi Regioni/Province autonome	383
	Bibliografia	386
12.	RIFIUTO O RITARDO NEL PROVVEDIMENTO	387
12.1	Omesso provvedimento - Silenzio-inadempimento	387
12.1.1	Ricorso	388
12.1.2	Casistica	389
12.1.3	Azione per il silenzio-inadempimento e azione per il risarcimento del danno	391
12.2	Ritardo nella conclusione del procedimento - Risarcimento dei danni	392
12.2.1	Norme per il controllo dei tempi dei procedimenti e la repressione dei ritardi	394

12.3	Lesione del legittimo affidamento del privato su una situazione determinata dalla Pubblica Amministrazione	394
12.4	Illegittimità dell'atto amministrativo (cenni)	396
12.4.1	Annullamento di atti illegittimi e richiesta di risarcimento di danni alla Pubblica Amministrazione	397
12.4.2	Limiti alla responsabilità penale del dirigente l'ufficio che abbia erroneamente rilasciato un permesso di costruire	398
12.5	Arbitraria richiesta di dichiarazioni o produzioni documentali	398
12.6	Inerzia della Pubblica Amministrazione di fronte a SCIA illegittima	399
12.7	Inerzia della Pubblica Amministrazione nell'esecuzione forzata di provvedimenti di demolizione e restituzione in pristino ...	399
12.8	La responsabilità civile, amministrativa e disciplinare del pubblico dipendente (cenni)	400
12.9	Abuso d'ufficio - Rifiuto ed omissione dolosi d'atti d'ufficio (cenni)	401
	Bibliografia	402
13.	REVOCA O ANNULLAMENTO DI TITOLI ABILITATIVI	403
	Premessa - Limiti al " <i>ripensamento</i> " della P.A.	403
13.1	Revoca	403
13.1.1	C.d. " <i>revoca</i> " della SCIA	403
13.1.2	Revoca del permesso di costruire - Esclusione	404
13.2	Annullamento d'ufficio - " <i>autoannullamento</i> " - (es. del Comune)	404
13.2.1	C.d. " <i>annullamento</i> " della SCIA	405
13.2.2	Annullamento d'ufficio del permesso di costruire e della c.d. " <i>super SCIA</i> "	405
	13.2.2.1 <i>Annullamento d'ufficio di permesso di costruire formatosi con silenzio-assenso</i> ...	409
13.3	Annullamento del permesso di costruire (e della c.d. " <i>super SCIA</i> ") da parte della Regione	410
13.4	Annullamento del permesso di costruire da parte dell'Autorità giudiziaria	410
13.5	Riferimenti normativi Regioni/Province autonome	416
	Bibliografia	417

14. MODULISTICA UNICA PER L'EDILIZIA E LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE	419
14.1 I moduli unificati per edilizia e attività produttive	419
14.1.1 Inquadramento normativo	419
14.1.2 Iter di adozione della modulistica in ambito locale	419
14.1.3 Modulistica per l'edilizia	420
14.1.4 Modulistica per attività commerciali o assimilabili	421
14.1.5 Tutto quello che non può più essere richiesto a cittadini e imprese	422
14.2 Quadro riepilogativo regionale	423
14.2.1 Regione Abruzzo	424
14.2.2 Regione Basilicata	425
14.2.3 Provincia Autonoma di Bolzano	426
14.2.4 Regione Calabria	426
14.2.5 Regione Campania	427
14.2.6 Regione Emilia-Romagna	429
14.2.7 Regione Friuli-Venezia Giulia	429
14.2.8 Regione Lazio	430
14.2.9 Regione Liguria	431
14.2.10 Regione Lombardia	432
14.2.11 Regione Marche	432
14.2.12 Regione Molise	433
14.2.13 Regione Piemonte	434
14.2.14 Regione Puglia	435
14.2.15 Regione Sardegna	436
14.2.16 Regione Sicilia	436
14.2.17 Regione Toscana	438
14.2.18 Provincia Autonoma di Trento	439
14.2.19 Regione Umbria	439
14.2.20 Regione Valle d'Aosta	440
14.2.21 Regione Veneto	441
14.3 Modulistica precedente	442
14.3.1 DIA alternativa al permesso di costruire (c.d. "SuperDIA")	442
14.3.2 Attività edilizia libera (CIL e CILA)	442
14.3.3 Permesso di costruire e SCIA	442
14.3.4 Relazione tecnica di asseverazione	442
Bibliografia	442

APPENDICE
DOCUMENTAZIONE ESTRATTA DALLA BANCA DATI e|DOCTA

FORMULARIO ESSENZIALE	445
Le formule sono disponibili nell'Area Download collegata al volume (vedi istruzioni in seconda di copertina), con il nome file indicato accanto a ciascuna formula tra parentesi quadra.	
1 Divieto di intraprendere l'attività oggetto di SCIA [FRM247] ...	445
2 Denuncia di irregolarità da parte di terzi [FRM231]	447
3 Certificato di collaudo [FRM285]	449
4 Asseverazione della conformità del progetto alla normativa e agli strumenti urbanistici [FRM2]	450
5 Permesso di costruire (schema) [FRM102]	451
6 Procedimento per il permesso di costruire - Richiesta di modifiche al progetto - Integrazione della documentazione (art. 20, D.P.R. 380/2001) [FRM110]	455
7 Richiesta di modifica della titolarità ("volutura") del permesso di costruire [FRM39]	457
8 Richiesta di proroga dell'efficacia del permesso di costruire [FRM104]	459
9 Diniego di permesso di costruire [FRM245]	461
10 Osservazioni alla comunicazione di diniego di rilascio di permesso di costruire [FRM208]	463
11 Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza (art. 10- <i>bis</i> , L. 241/1990) [FRM208A]	464
12 Richiesta d'intervento sostitutivo regionale sulla domanda di permesso di costruire (art. 21, D.P.R. 380/2001) [FRM113]	466
13 Nomina di commissario <i>ad acta</i> per provvedere sulla richiesta di permesso di costruire [FRM11]	467
14 Procedimento per il permesso di costruire - Convocazione della Conferenza di servizi (art. 20, D.P.R. 380/2001) [FRM111]	469
15 Conferenza di servizi - Verbale (seduta deliberante) - schema (art. 14- <i>ter</i> , L. 241/1990) [FRM212]	471
16 Determinazione di conclusione del procedimento all'esito della Conferenza di servizi [FRM213]	473
17 Comunicazione del contributo di costruzione [FRM258]	475
18 Richiesta di convenzionamento [FRM259]	476
19 Convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001 [FRM107]	478
20 Richiesta di rateizzazione del contributo di costruzione [FRM138]	483
21 Contributo di costruzione - Opposizione a cartella esattoriale [FRM156]	485
22 Concessione della rateizzazione del contributo di costruzione [FRM139]	487

NORMATIVA NAZIONALE ESSENZIALE	489
D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Stralcio artt. 3, 6, 6- <i>bis</i> , 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 23- <i>bis</i> , 23- <i>ter</i> , 23- <i>quater</i> , 24, 25, 26, 28- <i>bis</i> , 32, 38, 39, 42	489
L. 7 agosto 1990, n. 241 - Stralcio artt. 2, 2- <i>bis</i> , 14, 14- <i>bis</i> , 14- <i>ter</i> , 14- <i>quater</i> , 14- <i>quinquies</i> , 17- <i>bis</i> , 18, 18- <i>bis</i> , 19, 19- <i>bis</i> , 20, 21, 21- <i>quinquies</i> , 21- <i>nonies</i> , 21- <i>decies</i>	506
Codice penale - Stralcio artt. 323, 323- <i>bis</i> , 328	519
D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 - Stralcio artt. 3, 5	520
D.M. 10 maggio 1977, n. 801	521
D. Leg.vo 2 luglio 2010, n. 104 - Stralcio artt. 30, 31, 117	525
D. Leg.vo 3 marzo 2011, n. 28 - Stralcio artt. 6, 7- <i>bis</i> , 8- <i>bis</i> ...	527
D.L. 19 maggio 2020, n. 34 - Stralcio artt. 119, 264	531
D.L. 16 luglio 2020, n. 76 - Stralcio artt. 10, 13	534

PREFAZIONE

La disciplina dei titoli che abilitano all'attività edificatoria e, in genere, all'esecuzione di interventi edilizi, è molto tormentata e frutto di decine di interventi del legislatore negli ultimi decenni.

Si tratta di una disciplina a un punto di convergenza tra quelle giuridiche e quelle della tecnica delle costruzioni (che spesso riemergono sotto la veste di norme giuridiche, come nel caso delle Norme Tecniche per le Costruzioni).

Essa deve perciò essere affrontata con una propensione interdisciplinare, perché anche se, evidentemente, si tratta di materia di natura giuridica, l'oggetto delle norme richiama spesso nozioni della tecnica che chi affronta non può non conoscere o sulle quali non può non chiedere conforto e chiarimento a chi, professionista tecnico, le padroneggia.

Così è stato per questo volume, dove l'autore, un giurista, è anche il costituente del Comitato tecnico-scientifico dell'opera enciclopedica di informatica giuridica e DOCTA, che annovera anche eccellenze nei campi dell'ingegneria e della tutela ambientale.

La materia dei titoli abilitativi per l'edilizia costituisce un **tema cruciale per l'esercizio delle professioni tecniche**, stanti le note responsabilità di carattere pubblicistico (non solo per le sanzioni in caso di asseverazioni non conformi al vero nei procedimenti edilizi, ma anche per i rigidi orientamenti della giurisprudenza penale, che sovente indicano il professionista tecnico come autore o coautore del reato edilizio) e deontologico in caso di progetti presentati ed eseguiti in contrasto con la normativa edilizia urbanistica (vedi gli artt. 3 e 5-*bis* del Codice deontologico degli architetti, pianificatori, paesaggisti, conservatori vigente; art. 19 del Codice deontologico degli ingegneri vigente; vedi anche il sia pure meno esplicito art. 1 del Codice deontologico dei geometri vigente) unite al dovere di funzionari della P.A. di comunicare agli Ordini professionali di appartenenza determinate violazioni di legge (vedi ad esempio l'art. 29 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, Testo unico dell'edilizia, in caso di lavori eseguiti con variazioni essenziali rispetto ai titoli abilitativi - Permesso di costruire/PdC - o di false attestazioni in occasioni della Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA - e del procedimento per il rilascio del PdC).

La materia costituisce **tema cruciale** anche per **le Amministrazioni e per i loro funzionari**, ormai stretti, da un lato, dalla minaccia di responsabilità di vario genere per non dovuto rilascio del titolo abilitativo e, dall'altro, dalla minaccia di responsabilità per non dovuto rifiuto dello stesso titolo abilitativo o per ritardo nell'adozione del medesimo ovvero per la richiesta di documentazione che non può più essere che quella prevista dalla norma di legge e di regolamento (responsabilità risarcitorie per la

P.A.; conseguenze sulla valutazione delle performance; responsabilità erariali per gli impiegati pubblici interessati; responsabilità disciplinari e talora penali in relazione all'omesso o rifiuto di atto di ufficio, all'abuso d'ufficio, al concorso nell'abuso edilizio).

La materia dei titoli abilitativi per l'edilizia costituisce infine un **tema cruciale** pure, ed ovviamente, per gli operatori economici ("*imprese*") del settore, dal momento che senza titolo abilitativo l'intervento è abusivo, il che determina le note responsabilità civili e penali, anche con riguardo alla capacità di contrarre con la P.A., oltre che rischi di sospensione dei lavori, denuncia di terzi, richieste di risarcimento dei danni, annullamento dei titoli abilitativi, demolizione di quanto eseguito ecc.

Alla delicatezza dell'oggetto della normativa che regola questa materia non corrisponde affatto la sua intelligibilità né la sua linearità. Di conseguenza, lo svolgimento delle attività di questi soggetti ed enti è disseminato da continue minacce di "*inciampo*", che questo volume spera di potere, almeno in buona parte e per quanto possibile, contribuire a scongiurare. Il volume tenta altresì di superare il limite posto dalla circostanza che, come noto, la disciplina della materia non si esaurisce con le norme nazionali del Testo unico dell'edilizia e dei provvedimenti ad esso strettamente collegati; per questo motivo si dà - e sotto questo profilo si crede trattarsi di Opera unica nel suo genere - ampio spazio alla **normativa regionale**.

Con questo volume si vuole inaugurare una nuova linea editoriale, che condivide la filosofia di e|DOCTA (www.e-docta.it), il progetto editoriale innovativo che fornisce quotidianamente concreto ausilio a professionisti, imprese e pubbliche amministrazioni, che necessitano di muoversi agevolmente in uno scenario normativo quanto mai complesso e con responsabilità crescenti.

Queste edizioni intendono dunque abbinare la rigorosa e completa trattazione degli aspetti giuridici con l'attenzione ai riflessi operativi, consentendo una consultazione a più livelli e superando la dicotomia, spesso percepita, tra i testi di studio e approfondimento giuridico e quelli dal taglio più pratico, destinati a un pubblico professionale.

La particolare impostazione assicura da un lato un uso prettamente professionale al volume, con risorse metodologiche e tecnico-giuridiche che garantiscano altresì la facilità di comprensione di concetti talora molto complessi, e la cui soluzione implica non facili né univoche operazioni ermeneutiche, senza trascurare però dall'altro la consapevolezza dell'esistenza di profili giuridici problematici e la necessità dei connessi approfondimenti. Per questo, si dà atto anche dell'ampio corredo bibliografico esistente su questioni controverse.

Roma, marzo 2022
L'Autore e l'Editore

NOTE SULL'AUTORE, DIALOGO CON L'AUTORE

Stefano Margiotta è nato a Milano nel 1964 e risiede a Roma. Laureatosi a 22 anni con lode presso l'Università Sapienza di Roma e menzionato "con onore" in occasione dell'iscrizione nell'Albo degli Avvocati, è tuttora avvocato con Studio in Roma ed è stato tra l'altro, per molti anni, consulente dell'Amministrazione della Camera dei Deputati e di altri Enti pubblici di rilievo nazionale, componente della Commissione Speciale per la valutazione dell'impatto ambientale delle grandi opere, docente a contratto presso l'Università di Roma Tre, Presidente o componente di Commissioni per l'affidamento di contratti pubblici, membro di Commissioni ministeriali per la codificazione di complessi normativi di alcune materie di carattere pubblicistico (anticorruzione; trasparenza della P.A.; turismo).

È autore di numerose opere di informatica giuridica, quali *e|DOCTA - Sistema di ausilio professionale in materia di edilizia, ambientale, contratti pubblici*; *SIGMA - Sistema giuridico multimediale d'Autore (coautore)*; *Iter - Formulario critico del rapporto di lavoro; Ca.So.; Igiene e sicurezza del lavoro*, realizzate con Legislazione Tecnica e Wolters Kluwer Italia, nonché di vari volumi quali *Sicurezza del lavoro*, IPSOA, Milano 1995; *Manuale di tutela dell'ambiente*, Il Sole 24 ore, Milano 2002; *Ispezioni in materia di lavoro*, IPSOA, Milano 1996-2005; *La riforma della legislazione ambientale*, Il Sole 24 ore, Milano 2006; *La legge delega in materia di sicurezza del lavoro*, IPSOA, Milano 2008; *Problemi e tecniche nella valutazione di impatto ambientale delle grandi opere*, Colombo, Roma 2005 (curatore), nonché di una trentina di saggi giuridici o articoli ospitati su riviste di Classe A e C (Giustizia civile, Nomos, Diritto e pratica del lavoro, Rivista giuridica del lavoro, Labor).

L'Autore ha costituito il Comitato tecnico-scientifico dell'opera di informatica giuridica *e|DOCTA*, da cui il presente volume trae una parte dei contenuti.

L'Autore accoglie volentieri osservazioni e rilievi sul presente volume, e, in genere, sulla materia dei titoli abilitativi dell'edilizia, anche nell'ottica di un'eventuale successiva edizione. I lettori potranno al riguardo scrivere a margiotta.polo@gmail.com.

PARTE PRIMA
CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI
E REGIMI EDILIZI



**Pagine non disponibili
in anteprima**



4.1.14 Casa mobile

Vedi: Manufatto leggero o prefabbricato; Manufatto leggero o prefabbricato in struttura ricettiva all'aperto; Opera contingente o temporanea

4.1.15 Coibentazione

Vedi: Cappotto termico.

4.1.16 Comignolo

Vedi: Impianto tecnologico.

4.1.17 Colonnine ricarica veicoli elettrici

Realizzazione dell'insieme di strutture, opere e impianti necessari alla realizzazione di aree di sosta dotate di uno o più punti di ricarica per veicoli elettrici. La realizzazione di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici può avvenire:

- a) all'interno di aree e edifici pubblici e privati, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica;
- b) su strade private non aperte all'uso pubblico;
- c) lungo le strade pubbliche e private aperte all'uso pubblico;
- d) all'interno di aree di sosta, di parcheggio e di servizio, pubbliche e private, aperte all'uso pubblico.

Regime edilizio: attività edilizia libera

Riferimenti normativi:

- Art. 57 del D.L. 76/2020, comma 14

4.1.18 Controsoffitto non strutturale

Riparazione, rifacimento/rinnovamento o nuova realizzazione di controsoffitto non avente funzione strutturale, anche se realizzato in materiali leggeri come cartongesso o simili, compresi l'eventuale posa di materiale isolante termoacustico, il passaggio di cavi per impianti nonché la posa di nuovo rivestimento e/o la realizzazione e tinteggiatura dell'intonaco.

Vi rientra l'eventuale modifica delle altezze dei locali interessati purché entro i limiti consentiti dall'art. 1 del D.M. Sanità 05/07/1975 e dalle eventuali ulteriori prescrizioni contenute nel Regolamento edilizio comunale.

Regime edilizio: attività edilizia libera

Categoria intervento: lavori d'arredo (manutenzione ordinaria secondo il punto 12 del D.M. 02/03/2018)

Riferimenti normativi:

- Art. 6 del D.P.R. 380/2001
- Allegato del D. Leg.vo 222/2016, Sezione II - Edilizia, punto 3
- Allegato 1 del D.M. Infrastrutture e trasporti 02/03/2018, punti 12 e 13 ⁵

⁵ Si noti che l'Allegato 1 del D. Min. Infrastrutture e Trasp. 02/03/2018, ai punti 12 e 13, annovera la nuova realizzazione (ivi richiamata come "installazione") di controsoffitto non strutturale, nonché la riparazione o rinnovamento di controsoffitto anche con funzione

In caso di controsoffitto avente funzione strutturale vedi: Controsolaio (controsoffitto strutturale)

4.1.19 Controsolaio (controsoffitto strutturale)

Riparazione, rifacimento/rinnovamento o nuova realizzazione di elementi di rinforzo all'intradosso del solaio con lo scopo di migliorare il comportamento strutturale dell'elemento o della struttura nel suo complesso, e con eventuale funzione architettonica di controsoffitto, compresi la posa di nuovo rivestimento e/o la realizzazione e tinteggiatura dell'intonaco.

Vi rientra l'eventuale modifica delle altezze dei locali interessati purché entro i limiti consentiti dall'art. 1 del D.M. Sanità 05/07/1975 e dalle eventuali ulteriori prescrizioni contenute nel Regolamento edilizio comunale.

Regime edilizio: attività edilizia libera in caso di riparazione, SCIA in caso di rifacimento e nuova realizzazione

Categoria intervento: manutenzione ordinaria in caso di riparazione, manutenzione straordinaria "pesante" (si veda la nota 2) in caso di rifacimento, ristrutturazione edilizia "leggera" in caso di nuova realizzazione.

Riferimenti normativi:

- Art. 22 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera a)
- Allegato del D. Leg.vo 222/2016, Sezione II - Edilizia, punto 4
- Allegato 1 del D.M. Infrastrutture e trasporti 02/03/2018, punti 12 e 13 (si veda la nota 5)

4.1.20 Copertura

Riparazione, rinnovamento, o sostituzione degli elementi di copertura, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali, comprese le opere correlate quali l'inserimento o la sostituzione di strati isolanti e coibenti, purché l'intervento non incida sulla struttura.

Regime edilizio: attività edilizia libera

strutturale, tra le opere realizzabili in attività edilizia libera, qualificandole come manutenzione ordinaria.

Tale disposizione sembrerebbe confliggere con il dettato legislativo del Testo unico edilizia, in quanto:

- la nuova realizzazione di un qualsiasi elemento edilizio, quantunque non avente funzione strutturale, non può essere qualificata come "manutenzione", concetto che prevede di intervenire su elementi già esistenti, ed è coerentemente declinato in questo modo dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera a);
- l'intervento su elementi aventi funzione strutturale, seppure solo a scopo di rifacimento o rinnovo, è chiaramente annoverato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 6-bis e 22 del D.P.R. 380/2001, unitamente all'Allegato del D.Lgs. 222/2016, Sezione II - Edilizia, punto 4, tra le opere di manutenzione straordinaria "pesante", soggette al regime procedurale della SCIA.

Del resto, la stessa soluzione è adottata dal legislatore per le opere concernenti tramezzi e muri divisorii interni. Si tenga conto infine che gli elementi di controsoffittatura sono suscettibili di incidere sui parametri igienico-sanitari dell'unità immobiliare e di conseguenza sulla sua agibilità.

Categoria intervento: manutenzione ordinaria

Riferimenti normativi:

- Art. 6 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera a)
- Allegato del D. Leg.vo 222/2016, Sezione II - Edilizia, punto 1
- Allegato 1 del D.M. Infrastrutture e trasporti 02/03/2018, punto 11

Il regime edilizio cambia come segue qualora l'intervento incida sulla struttura portante o in generale sulla statica dell'edificio.

Regime edilizio: presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Categoria intervento: manutenzione straordinaria "pesante" (si veda la nota 2)

Riferimenti normativi:

- Art. 22 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera a)
- Allegato del D. Leg.vo 222/2016, Sezione II - Edilizia, punto 4

Qualora l'intervento comporti un incremento volumetrico o comunque una modifica della quota di gronda si vedano: Ampliamento; Sopraelevazione.

4.1.21 Cordolo sommitale

Realizzazione di elemento strutturale in calcestruzzo inserito per tutto lo spessore del muro in corrispondenza del piano d'imposta dell'ultimo solaio dell'edificio, avente la funzione di ridurre le spinte delle travi poste in copertura e più in generale di assorbire i carichi verticali provenienti dalla copertura e distribuirli uniformemente alle pareti sottostanti.

Regime edilizio: presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Categoria intervento: manutenzione straordinaria "pesante" (si veda la nota 2) / ristrutturazione edilizia "leggera"

Riferimenti normativi:

- Art. 22 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera a)
- Allegato del D. Leg.vo 222/2016, Sezione II - Edilizia, punti 4 e 7

Si tenga conto che secondo il paragrafo 8.4.3 del D.M. 17/01/2018 (NTC 2018) "una variazione dell'altezza dell'edificio dovuta alla realizzazione di cordoli sommitali o a variazioni della copertura che non comportino incrementi di superficie abitabile, non è considerato ampliamento".

Ne segue che la sola realizzazione di un cordolo sommitale, rispondente all'esigenza di adeguamento di un edificio esistente alla normativa antisismica (e quindi a finalità, di rango costituzionale, di tutela della incolumità pubblica - cfr. anche C. Cost. 5 maggio 2006, n. 182), non può essere annoverato tra le opere che costituiscono ampliamento dell'edificio esistente, alle condizioni sopra indicate.

4.1.22 Decorazioni e finiture

Riparazione, sostituzione o rinnovamento di elementi decorativi di facciate o di elementi di edifici, quali ad esempio:

- marcapiani, modanature, corniciature, lesene;
- opere di lattoneria (grondaie, canali di scolo, tubi, pluviali ed in generale impianti di scarico delle acque piovane);



**Pagine non disponibili
in anteprima**



7.7 OMESSO TEMPESTIVO DIVIETO DI PROSEGUIRE I LAVORI - RESPONSABILITÀ DELL'IMPIEGATO PUBBLICO

La decorrenza del termine entro il quale disporre il divieto di prosecuzione dei lavori non esclude la responsabilità del dipendente che non abbia agito tempestivamente nel caso in cui la segnalazione certificata o l'istanza del privato non fossero conformi alle norme vigenti (art. 21, comma 2-ter, L. 241/1990).

7.8 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA) - CASI E QUESTIONI ²⁴

Avvertenza - I quesiti relativi agli oneri di comunicazione e/o autorizzatori edilizi secondo il tipo di intervento che si intende realizzare sono influenzati dalla normativa regionale e locale che potrebbe modificarne la soluzione di seguito indicata.

7.8.1 Termini temporali per la ricostruzione a seguito di demolizione assentita con SCIA

Entro quali termini temporali la ricostruzione a seguito di demolizione può ritenersi tale o quando invece finisce col divenire, per essere passato troppo tempo dalla demolizione, intervento di nuova costruzione?

Il Consiglio di Stato richiede che la demolizione seguita da ricostruzione del manufatto venga effettuata in un tempo ragionevolmente prossimo a quello della demolizione (Cons. Stato, sez. IV, 17 settembre 2007, n. 4842).

In concreto si deve ritenere compreso nella fattispecie della demolizione e ricostruzione l'intervento direttamente presentato come tale in sede di SCIA o di domanda di permesso di costruire che sia realizzato nell'arco temporale di efficacia del titolo abilitativo.

Di contro non possono che costituire nuove costruzioni le riedificazioni di edifici o ruderi da tempo già demoliti.

7.8.2 SCIA presentata da un condomino ed opposizione del condominio

È legittimo l'ordine di cessare i lavori di copertura di un posto auto da assentire mediante SCIA per la presenza di un parere negativo del condominio in cui questo è inserito?

La risposta al quesito è diversa a seconda dell'area in cui va realizzato l'intervento edilizio e secondo l'oggetto del parere negativo del condominio.

²⁴ Questo paragrafo riproduce contenuti estratti dall'opera di informatica giuridica eDOCTA curata dall'Autore per Legislazione Tecnica.

Se i lavori attengono alla circostanza che vengono interessate senza autorizzazione aree comuni del condominio e quindi attengono alla sussistenza o no di un titolo che conferisce disponibilità dell'area interessata all'intervento e che, di conseguenza, legittima la presentazione della SCIA (cfr. artt. 11 e 23), il Comune correttamente ordina la cessazione dei lavori previa valutazione della fondatezza della posizione del condominio.

Se invece l'intervento riguarda aree di proprietà esclusiva di chi lo esegue o il parere del condominio riguarda aspetti civilistici diversi dalla legittimazione ad effettuare l'intervento sotto il profilo della disponibilità dell'area dallo stesso interessata (ad esempio riguarda il decoro architettonico) il Comune non può, solo per questo, ordinare la cessazione di lavori che si presentino rispettosi delle norme edilizie e urbanistiche.

7.8.3 La traslazione dei solai tra ristrutturazione e risanamento conservativo

La traslazione verticale di pochi decimetri relativa ad alcuni solai di un edificio nel centro storico per portarli tutti alla medesima quota deve ritenersi restauro conservativo o ristrutturazione edilizia?

L'interpretazione rigorosa dell'art. 3, D.P.R. 380/2001 fa inquadrare l'intervento in discorso tra quelli di ristrutturazione, infatti:

- la lettera *c)* dell'art. 3 definisce 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;
- la lettera *d)* dell'art. 3 definisce 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.

Poiché nel caso del quesito posto l'intervento modifica l'identità, la fisionomia e la struttura interna dell'edificio pare che si esorbiti dalla fattispecie di mero restauro o risanamento.

In almeno un'occasione la giurisprudenza ha del resto così qualificato un intervento di integrale rifacimento di solai ad una quota diversa rispetto a quella originaria: *“l'alterazione dei volumi e delle superfici dell'unità immobiliare e la consistenza dei lavori eseguiti induce a classificare le opere alla stregua degli interventi di ristrutturazione edilizia secondo le connotazioni tipiche riconosciute dalla giurisprudenza in materia”* (Cons. Stato, sez. V, 21 maggio 1999, n. 580). Analogamente

la demolizione e il rifacimento ad un'altezza diversa da quella precedente, in quanto intervento che altera sotto il profilo della distribuzione interna - la consistenza fisica dell'immobile, è stato ritenuto intervento non di restauro o risanamento conservativo bensì di ristrutturazione edilizia (Cons. Stato, sez. V, 17 dicembre 1996, n. 1551; Cons. Stato, sez. V, 21 maggio 1999, n. 580).

7.8.4 Esecuzione di tettoia in variante - Titolo abilitativo

È necessario chiedere una variante del permesso di costruire per realizzare una tettoia, non considerata nella domanda volta a ottenere il rilascio del permesso o è sufficiente regolarizzare la stessa con una SCIA in sanatoria a fine lavori?

Il tema delle tettoie è tuttora controverso in quanto esse possono costituire a seconda della loro dimensione e struttura, o un mero elemento di arredo pertinenziale, come tale ormai compreso tra gli interventi di edilizia libera, o una vera e propria nuova costruzione soggetta a permesso di costruire (TAR Toscana, sez. III, 17 luglio 2003, n. 2850; TAR Veneto, sez. II, 10 febbraio 2003, n. 1216).

In questo secondo caso potrebbe non essere sufficiente la SCIA a fine lavori bensì sarebbe necessario un permesso di costruire in sanatoria sempre che, come è evidentemente consigliabile e anzi come sarebbe doveroso, lo stesso non sia stato ottenuto regolarmente prima dell'esecuzione della tettoia. Infatti l'art. 22 ammette la SCIA per le varianti a permessi di costruire solo se non incidono, tra l'altro, sulla sagoma dell'edificio.

Nell'ipotesi che, tuttavia, secondo il quadro normativo locale applicabile al caso concreto, la tettoia non costituisca, per la sua struttura e dimensioni, una variante essenziale potrebbe essere sufficiente una SCIA a fine lavori a condizione che (art. 22):

- l'intervento sia conforme alle prescrizioni urbanistico-edilizie;
- l'intervento sia attuato dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

7.8.5 SCIA parziale

È ammissibile avviare i lavori tramite SCIA con la consapevolezza che una parte delle opere si realizzerà solo in un secondo momento e che pertanto la SCIA medesima risulterà incompleta per la parte riferibile a tali opere?

La SCIA in edilizia deve seguire la modulistica predisposta dalle Regioni a seguito dell'Accordo governo-Regioni-enti locali del 12 giugno 2014 (ora Accordo 4 marzo 2017).

Una SCIA carente di alcuni degli elementi richiesti induce il Comune a esercitare i propri poteri inibitori entro i termini di legge (art. 22; art. 19, L. 241/1990). Se, anzi, queste carenze sono tali da non potere neppure qualificare l'atto presentato come SCIA il Comune potrà esercitare i detti poteri inibitori anche al di là dei termini temporali previsti dalle norme sulla SCIA.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



- 3) né altezza libera netta di piano superiore a m 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari (per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale);
- 4) né piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- 5) né alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari (art. 7, D.M. cit.).

Perciò non v'è alcun incremento con riguardo agli elementi di cui sopra.

Ne deriva che all'edificio andrà assegnato un incremento del 40,32% e, di conseguenza, la classe IX: percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa = maggiorazione del 40 per cento.

Di conseguenza il costo di costruzione al fine della determinazione sarà di:

Euro 300,00 (costo-base) +
 Euro 120,00 (maggiorazione del 40 per cento) =
 Euro 420,00 (Costo di costruzione per mq).

Esempio

Nel caso di cui sopra, ammettendo che la Regione abbia stabilito, per la tipologia, la destinazione d'uso e la zona dell'immobile considerato, una quota del 10 per cento, sarà dovuto un contributo di costruzione che, per la parte relativa al costo di costruzione, sarà pari a quanto segue:

420,00 €/mq (Costo di costruzione per mq) × [620 mq (superficie abitabile) + 48 mq (superficie non abitabile computato al 60 per cento)] = euro 280.560
 10 per cento di euro 280.560 = euro 28.056 (quota del contributo imputata a costo di costruzione)

10.4.1.2 Prima casa d'abitazione

Il contributo di costruzione per la prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore (art. 17, comma 2).

10.4.2 Calcolo del contributo di costruzione - Costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari:

- all'incidenza delle opere di urbanizzazione;
- alla quota commisurata al costo di costruzione. Tale quota non deve superare il 10% del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale (art. 19, comma 2) - il TAR Sicilia-Catania, sez. I, 28 febbraio 2011 n. 485 ha confermato l'obbligo di pagare tale quota non essendo applicabili al settore turistico le norme sul contributo di costruzione previste per l'industria.

I Comuni possono prevedere regimi agevolati per il contributo di costruzione per

la realizzazione di insediamenti turistici di qualità di interesse nazionale ²⁵ anche mediante la riqualificazione di insediamenti e impianti preesistenti (art. 1, commi 583 e 593, L. 23/12/2005, n. 266).

Modifiche della destinazione d'uso

Qualora la destinazione d'uso delle opere sopra indicate, nonché di quelle nelle zone agricole (ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale), venga comunque modificata nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione - analogamente al caso di costruzioni di insediamento industriale o artigianale (art. 19).

Ratio di tale norma è di evitare che per avvalersi di quote di costo di costruzione più basse si realizzi l'intervento per una simulata destinazione d'uso per la quale il costo di costruzione è inferiore o non è previsto (in particolare nel caso di attività industriali) per poi poco dopo convertire la destinazione d'uso simulata in quella effettiva tentando così di eludere il pagamento del maggiore contributo di costruzione.

10.4.2.1. Esempi di calcolo

Esempio 1

Edificio con struttura in c.a. e tamponamento, pluripiano, compreso l'impianto di condizionamento e di ascensore, da adibire ad "Attività turistica" (alberghi, pensioni e similari), comprensivo di parcheggi interrati.

Costo-base di costruzione determinato, nel Comune di riferimento, ad esempio in euro 434 per ogni metro quadrato di superficie lorda di ciascun piano o porzione di piano.

Un edificio turistico si compone di:

- mq 800 di superfici utili;
- mq 200 per accessori.

Va considerato che le superfici destinate ad accessori vanno ragguagliate al 60%. Il contributo relativo al costo di costruzione sarà calcolato in base ai costi definiti dal Comune di riferimento, applicando al costo base come sopra definito le relative aliquote (ad esempio il 6% per costruzioni destinate ad attività commerciali, il 10% per le costruzioni destinate ad attività direzionali e il 3% per le costruzioni destinate ad attività turistiche).

Costo €/mq (A)	Superf.(B)	Costo totale C=(A×B)	Aliquota* % (D)	Contributo di concessione (C×D)
434	800+200×60%=920	399.280	3	11.978,40

²⁵ Ciò può avvenire anche tramite concessione di beni demaniali marittimi, esclusi quelli sui quali sussistono concessioni con finalità turistico-ricreative già operanti ai sensi dell'art. 03, comma 1, del D.L. 05/10/1993, n. 400, convertito dalla L. 04/12/1993, n. 494.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



FORMULARIO ESSENZIALE

Le formule sono disponibili nell'Area Download collegata al volume (vedi istruzioni in seconda di copertina), con il nome file indicato accanto a ciascuna formula tra parentesi quadra.

1. DIVIETO DI INTRAPRENDERE L'ATTIVITÀ OGGETTO DI SCIA

[FRM247]

Avvertenza - Lo Sportello unico per l'edilizia - o, se si tratta di interventi eseguiti nell'ambito dell'esercizio di attività produttive, lo Sportello unico per le attività produttive cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello (vedi art. 5 del Testo unico dell'edilizia). Secondo l'organizzazione del singolo ente è possibile che le comunicazioni di cui sopra: a) siano adottate dal dirigente/funziionario con poteri decisionali che è anche responsabile dello Sportello; b) o siano adottate dal dirigente/funziionario con poteri decisionali ed allegate alla comunicazione del responsabile dello Sportello all'interessato; c) o siano adottate dal dirigente/funziionario con poteri decisionali e riportate pedissequamente nella comunicazione del responsabile dello Sportello all'interessato.

La presente Formula è proposta presupponendo la situazione sub a).

Comune di

Servizio

Spett.

[oppure, in caso il destinatario sia persona fisica:

Egr. Sig.]

Via

Città

Il dirigente

Vista la Segnalazione certificata di inizio attività, sostitutiva del Permesso di costruire del (prot.)

Rilevato che la stessa evidenzia l'avvio di lavori di¹

¹ Si descrivono sommariamente i lavori oggetto della denuncia.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



15. CONFERENZA DI SERVIZI - VERBALE (SEDUTA DELIBERANTE - SCHEMA) (ART. 14-TER, L. 241/1990)

[FRM212]

Il giorno/...../..... alle ore presso
si è tenuta la seduta della conferenza di servizi convocata dalla¹
per l'espressione dei pareri e gli atti di assenso relativi alla richiesta di Permesso di costruire
presentata da il/...../..... al (prot. n.).

Assume le funzioni di presidente il, della¹

Il Presidente dà atto della regolare convocazione odierna e della presenza:

- dell'.....² nella persona del,
con la qualifica di identificato con
- dell'.....² nella persona del,
con la qualifica di identificato con
- dell'.....² nella persona del,
con la qualifica di identificato con
- dell'.....² nella persona del,
con la qualifica di identificato con
- dell'.....² nella persona del,
con la qualifica di identificato con

Il Presidente ricorda che in relazione alla richiesta oggetto della presente procedura risultano
pervenuti i seguenti atti:

- dichiarazione di assenso [oppure: di dissenso] del
- parere favorevole [oppure: sfavorevole] del

e che pertanto non essendosi positivamente pronunciate tutte le Amministrazioni competenti
al rilascio di atti d'assenso o di pareri, era necessario indire la presente conferenza, ciò
che è regolarmente avvenuto con Nota del (prot. n.),
del/...../..... (prot. n.), del/...../..... (prot. n.),
del/...../..... (prot. n.), del/...../..... (prot. n.),
da parte dell'Amministrazione precedente.

Il Presidente evidenzia altresì che alla Nota di convocazione della conferenza di servizi
era allegata tutta la documentazione relativa al procedimento di cui trattasi
specificata nella Nota stessa cui si rinvia [oppure: evidenzia che nella Nota stessa era
segnalata la messa a disposizione di tutta la documentazione del progetto di cui trattasi].

1 Indicare l'Amministrazione precedente.

2 Indicare l'Amministrazione.