



---

## CORSO PREPARATORIO AGLI ESAMI DI STATO Seconda Sessione 2018

# ETICA E PRATICA PROFESSIONALE DELL'INGEGNERE

**9 – 10 gennaio 2019**

SEDE ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI SALERNO

---

Relatore: ing. Eboli Carla

## Titoli abilitativi, PUC, PUA, gli enti preposti al rilascio di pareri e autorizzazioni.

*dal piano al progetto*

## Titoli abilitativi, PUC, PUA, gli enti preposti al rilascio di pareri e autorizzazioni.

*dal piano al progetto*

- Urbanistica ed edilizia
- Strumentazione urbanistica comunale
- Puc
- Pua
- Interventi edilizi
- Titoli abilitativi
- Enti preposti al rilascio di pareri e autorizzazioni

## **Urbanistica ed Edilizia**

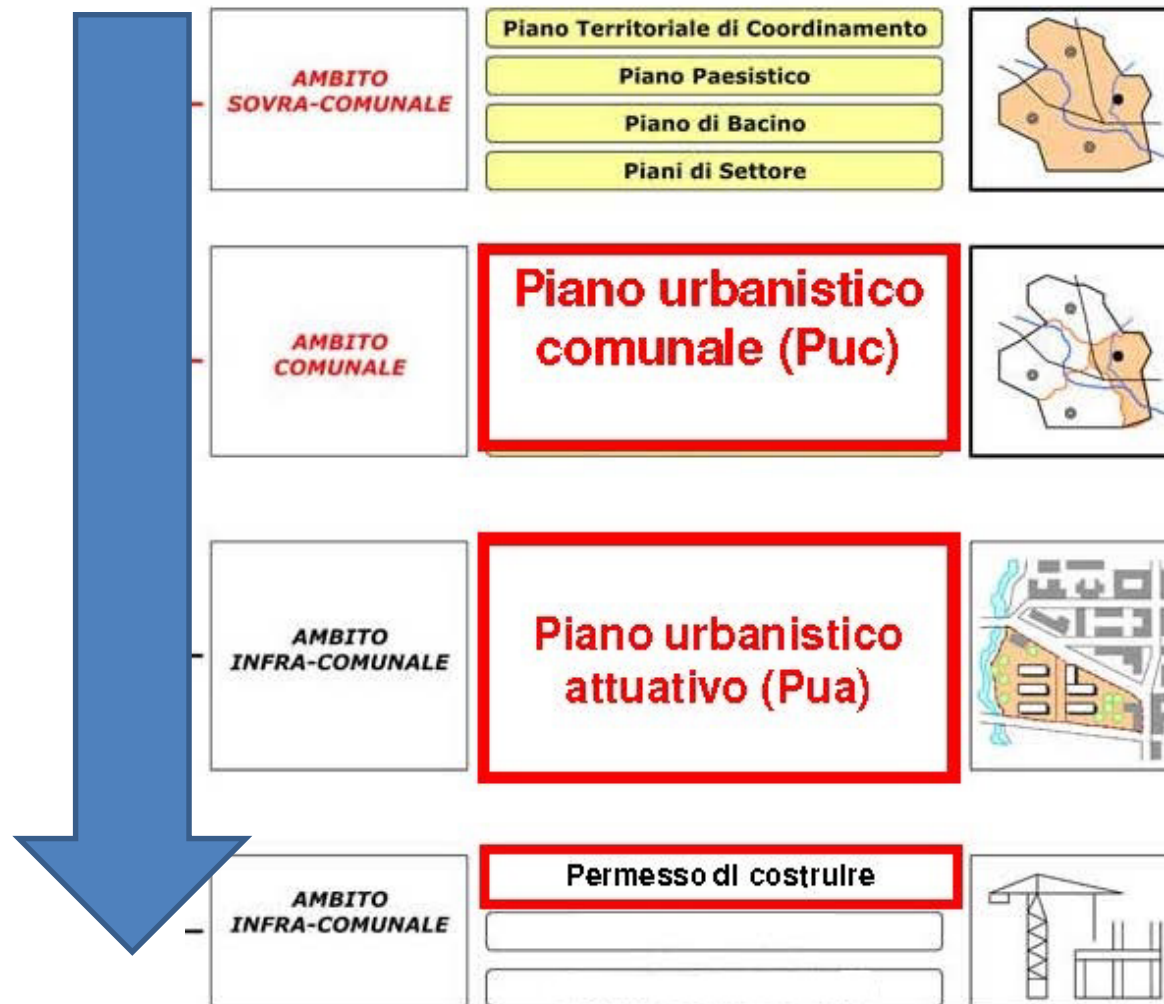
La disciplina urbanistica ha il compito di regolare l'attività edilizia in base agli strumenti di piano che stabiliscono e disciplinano le possibilità di utilizzazione e trasformazione del suolo, ossia dove e come si possa realizzare una costruzione e il suo conseguente legittimo uso o in che modo i soggetti che abbiano la disponibilità di beni immobili possano intervenire sugli stessi.

L'intervento edilizio è una qualunque opera che modifichi un manufatto esistente o che porti alla realizzazione di una nuova costruzione, indipendentemente dal carattere da essa rivestito, ossia dalla destinazione d'uso in essere o futura

### **Urbanistica ed Edilizia sono tra loro complementari:**

- la prima identifica le potenzialità edificatorie del suolo, la sua trasformazione, conservazione e il suo mantenimento;
- la seconda garantisce il rispetto delle norme, degli standard di igiene e sicurezza.

## Livelli e strumenti della pianificazione



## **Strumentazione urbanistica comunale** **normativa di riferimento della Regione Campania**

### **Legge Regionale n.16/2004**

La Regione Campania disciplina la tutela, gli assetti, le trasformazioni e le utilizzazioni del territorio al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità, mediante un efficiente sistema di pianificazione territoriale e urbanistica articolato a livello regionale, provinciale e comunale.

### **Regolamento regionale 4 agosto 2011 n.5 di attuazione della L.R. 16/2004**

Il presente regolamento disciplina i **procedimenti amministrativi** di formazione dei piani territoriali, urbanistici e di settore, previsti dalla Lr 16/2004.

## Trasformazione urbanistica ed edilizia

### **Strumentazione urbanistica comunale**

La Lr 16/2004 ha introdotto quali strumenti per il governo del territorio comunale:

- piano urbanistico comunale (Puc) - art.23,
- piani urbanistici attuativi (Pua) – art.26
- il regolamento urbanistico e edilizio comunale (Ruec) - art.28

**Il Puc** è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà

**I Pua** sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del Puc o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione

**Il Ruec** individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie

## **Puc - obiettivi**

Il Puc, in coerenza con le disposizioni i piani sovraordinati :

- a) individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
- b) definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
- c) determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- d) indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- e) promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;



## Puc - obiettivi

- f) disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;
- g) tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;
- h) assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale, così come risultante da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano.
- i) stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee (Dm1444/1968), individuando le aree non suscettibili di trasformazione;

Al Puc sono allegate le **norme tecniche di attuazione (Nta)**, riguardanti la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.

## Puc – zone territoriali omogenee

**TABELLA 16.III – LIMITI DI DENSITÀ EDILIZIA E DI ALTEZZA**

Zona	CARATTERE DELLA ZONA (Ai sensi dell'art. 17, legge 6 agosto 1967, n. 765)	Densità edilizia in mc/mq	Altezza <i>H</i> di edificazione in metri
<b>A</b>	Esistente con carattere storico artistico e pregio ambientale comprese le zone circostanti	Minore del 50% della densità media della zona, con massimo del 5%	Minore dell'altezza media edifici storico-artistici situati in prossimità
<b>B</b>	Edificata in tutto o in parte, diversa dalla A. (Si considera edificata parzialmente se la superficie coperta $\geq 12,5\%$ , con densità territoriale $\geq 1,5$ mc/mq)	Secondo <i>P. R. G.</i> o <i>P. F.</i> Per le ricostruzioni: $\leq 5$ , fino a 50.000 ab. $\leq 6$ , fino a 200.000 ab. $\leq 7$ , oltre i 200.000 ab. densità maggiori ammesse se minori del 70% delle preesistenti	Minore delle altezze edifici circostanti, salvo pianificazioni esecutive planovolumetriche
<b>C</b>	Inedificata, per nuovi complessi, o edificata parzialmente	Secondo il <i>P. R. G.</i> o <i>P. F.</i>	Secondo <i>P. R. G.</i> o <i>R. E.</i> (In zone in diretto rapporto visuale con zone A, le <i>H</i> devono essere compatibili con quelle della zona A)
	Idem, per zone contigue a preesistenze ambientali, artistiche e archeologiche		
	Idem, per Comuni con popolazione prevista inferiore a 10.000 ab.		
<b>D</b>	Nuovi insediamenti industriali ed assimilabili	Secondo il <i>P. R. G.</i> o <i>P. F.</i>	Secondo il <i>P. R. G.</i> o <i>P. F.</i>
<b>E</b>	Per uso agricolo	Secondo il <i>P. R. G.</i> o <i>P. F.</i> Abitazioni: $\leq 0,03$	Secondo il <i>P. R. G.</i> o <i>P. F.</i>

Note: P. R. G. = Piano Regolatore Generale.

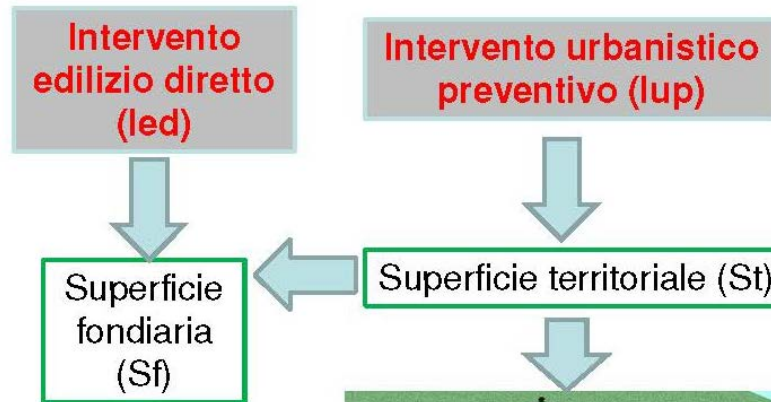
P. F. = Programma di fabbricazione.

R. E. = Regolamento edilizio.

Sono le zone in cui deve essere suddiviso il territorio comunale ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e del calcolo degli standard urbanistici

## Intervento urbanistico

Le trasformazioni consentite dal Puc si attuano mediante:



le trasformazioni e gli usi previsti dal Puc sono attuate direttamente, mediante i titoli abilitativi opportuni, avendo esso facoltà di essere prescrittivo nei confronti degli operatori privati

le trasformazioni e gli usi previsti dal Puc sono preventivamente inquadrati in più dettagliate previsioni urbanistiche, i **piani urbanistici attuativi (Pua)** del Puc, estese a porzioni di territorio di dimensione subcomunale.

Una volta approvato l'Iup le trasformazioni sono possibili mediante led sulle Sf, previa realizzazione, all'interno della St, delle opere di urbanizzazione primaria.

## **Intervento urbanistico preventivo (Iup) - Pua**

I Pua, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- **piani particolareggiati di esecuzione (Ppe)** e i **piani di lottizzazione convenzionata (Plc)** di cui alla legge 1150/1942, artt. 13 e 28;
- **piani per l'edilizia economica e popolare (Peep)** (legge 167/1962);
- **piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (Pip)** (legge 865/1971, art. 27);
- **piani di recupero (PdiR)** di cui alla legge 457/1978;

L'approvazione del Pua **non può comportare variante** al Puc

L'approvazione di un piano attuativo, relativamente alle previsioni pubbliche in esso eventualmente contenute, equivale a dichiarazione di pubblica utilità, determinando l'apposizione di vincolo urbanistico preordinato all'esproprio

## **Intervento edilizio diretto (led)**

**Le definizioni e classificazioni dei tipi di intervento edilizio** sono contenute nell'art. 3 del Dpr 380/2001 (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001), meglio conosciuto come

### **Testo Unico sull'Edilizia**

**Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001** è la norma attraverso la quale lo Stato detta le linee guida e le prescrizioni a carattere generale del settore edilizio

Saranno poi la Regione e il Comune, attraverso leggi regionali, strumenti urbanistici comunali (Puc, Nta, Ruec, etc.), ad entrare nel dettaglio.

## **Intervento edilizio**

### Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

#### Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione;
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

## **Intervento edilizio**

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

a) interventi di manutenzione ordinaria

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

## **Intervento edilizio**

### Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

#### Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

##### b) interventi di manutenzione straordinaria;

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso;



## **Intervento edilizio**

### Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

#### Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

##### c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;

interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi 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;

## **Intervento edilizio**

### Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

#### Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

##### d) interventi di ristrutturazione edilizia;

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.

comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DLgs 42/2004 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

## **Intervento edilizio**

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

e) interventi di nuova costruzione;

quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti

## **Intervento edilizio**

Testo unico sull'Edilizia Dpr 380/2001 (TU)

Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **Titoli abilitativi**

Il Dlgs 222/2016 apporta modifiche al Dpr 380/2001

- edilizia libera (senza necessità di alcuna comunicazione né titolo)
- CIL (comunicazione inizio lavori)
- CILA (comunicazione inizio lavori asseverata)
- SCIA (segnalazione certificata di inizio attività)
- super SCIA (segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire)
- PdC (Permesso di costruire)

## **EDILIZIA LIBERA – interventi edilizi**

- interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art.3, comma 1, lett. a) Dpr 380/2001;
- interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
- opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al DmLLPP 1444/1968;
- aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

## EDILIZIA LIBERA – interventi edilizi

- interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art.3, comma 1, lett. a) Dpr 380/2001;
- interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- interventi di manutenzione di ascensori e di installazione di ascensori;
- opere di manutenzione e di sostituzione di opere edili, di opere di manutenzione e di sostituzione di opere edili, di opere di manutenzione e di sostituzione di opere edili;
- movimenti di terra e di opere di manutenzione e di sostituzione di opere edili;
- serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
- opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al DmLLPP 1444/1968;
- aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

### DM del 2 marzo 2018

Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222.

## EDILIZIA LIBERA – interventi edilizi

- interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art.3, comma 1, lett. a) Dpr 380/2001;
- interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- interventi di manutenzione ordinaria di ascensori e scale mobili;
- opere di manutenzione ordinaria di silvopastorali, compresi gli interventi di manutenzione ordinaria di serre mobili stagionali, spruzzatori, ecc.
- opere dirette a soddisfare le esigenze rimosse al cessare della necessità di comunicazione di avvio lavori;
- opere di pavimentazione e di manutenzione dell'indice di permeabilità, e di realizzazione di intercapedini e locali tombati;
- pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al DmLLPP 1444/1968;
- aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

### DM del 2 marzo 2018

Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222.

REGIME GIURIDICO	CATEGORIA DI INTERVENTO	PRINCIPALI OPERE		N.
		OPERA	ELEMENTO	
Edilizia Libera (d.P.R. n. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. a); art.3, comma 1, lett. a)	Manutenzione ordinaria Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II -Edilizia- attività 1)	Riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, etc.)	Pavimentazione esterna e interna	1
		Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate)	Intonaco interno e esterno	2
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Elemento decorativo delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene)	3
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Opera di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali) e impianto di scarico	4
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Rivestimento interno e esterno	5
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Serramento e infisso interno e esterno	6
		Installazione comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Inferriata/Altri sistemi anti intrusione	7
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)	Elemento di rifinitura delle scale	8



## EDILIZIA LIBERA – interventi edilizi

- interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art.3, comma 1, lett. a);
- interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
  - Occorre tuttavia rispettare le norme relative a:
    - antisismica;
    - sicurezza;
    - antincendio;
    - questioni igienico-sanitarie;
    - efficienza energetica;
    - tutela dal rischio idrogeologico;
    - codice dei beni culturali e del paesaggio.
- opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
- opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al DmLLPP 1444/1968;
- aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

## Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)

La Scia è un titolo edilizio che si forma solo se sussistono **tutte le condizioni e i requisiti** previsti dalla normativa vigente.

Nella Scia, in particolare, la legge delega la verifica di tutti i requisiti necessari al privato che, con il supporto del tecnico di fiducia, attesta e autocertifica l'esistenza dei presupposti per la realizzazione dell'intervento.

SCIA


L'inizio dei lavori può essere contestuale alla presentazione della Scia

SCIA UNICA  
(SCIA più altre segnalazioni,  
comunicazioni e notifiche)

Qualora per lo svolgimento di un'attività soggetta a SCIA siano necessarie altre segnalazioni, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche.

SCIA CONDIZIONATA  
(SCIA più istanze per acquisire atti di  
assenso)

Nei casi in cui la SCIA è condizionata all'acquisizione di atti di assenso, di pareri o svolgimento di verifiche preventive per le quali viene convocata una conferenza di servizi.



L'attività resta vincolata al rilascio degli atti e quindi non può essere avviata fino al rilascio delle autorizzazioni, che viene comunicato dallo Sportello unico all'interessato

## **Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)– interventi edilizi**

- interventi di manutenzione straordinaria qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio (detta anche manutenzione straordinaria pesante)

[Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.]

- interventi di restauro e di risanamento conservativo qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio
- interventi di ristrutturazione edilizia che:
  - non portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
  - non comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti;
  - limitatamente alle zone omogenee A, non comportino mutamenti della destinazione d'uso;
  - non comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Dlgs 42/2004.
- varianti a permessi di costruire che:
  - non incidono su parametri urbanistici e volumetrie;
  - 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.
- Inoltre, sono realizzabili mediante Scia e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso comunque denominati.

## **Permesso di costruire (PdC)**

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire.

In particolare, come previsto dall'art. 10 del Dpr 380/2001, gli interventi soggetti a permesso di costruire sono i seguenti:

- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi di ristrutturazione edilizia che:
  - portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
  - comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti;
  - limitatamente alle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
  - comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Dlgs 42/2004.

## **Super SCIA**

(segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire)

- interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del Dpr 380/2001 cioè gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DLgs 42/2004 e smi;
- interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

## **CILA (comunicazione inizio lavori asseverata)**

Gli interventi non riconducibili a edilizia libera, a SCIA o a permesso di costruire (artt. 6, 10 e 22 del Dpr 380/2001) sono realizzabili **previa comunicazione asseverata di inizio lavori**.

L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

## **CIL (comunicazione inizio lavori)**

opere che soddisfano esigenze contingenti e temporanee, e che vengono rimosse al massimo entro novanta giorni dalla fine della necessità (art.6 comma 1 Dpr 380/2001 lett.e-bis)

## Disposizioni organizzative e procedurali

Le strutture comunali competenti nei procedimenti urbanistico-edilizi e per la vigilanza e controllo delle trasformazioni sono:

- per i **procedimenti urbanistici**: il Servizio Urbanistica;
- per i **procedimenti edilizi**: lo sportello unico per l'edilizia (Sue) e lo sportello unico per le attività produttive (Suap);
- per la **vigilanza sull'attività edilizia**: il Comando di Polizia municipale;
- per le **verifiche di conformità** ai titoli abilitanti e l'attività sanzionatoria: gli Uffici competenti per vigilanza e sanzioni;
- per le **demolizioni dei manufatti abusivi**: l'Ufficio competente per le demolizioni.

Restano di competenza del dirigente del servizio Urbanistica le funzioni di indirizzo e di raccordo con gli altri Settori comunali

## **Disposizioni organizzative e procedurali - procedimenti edilizi**

Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)  
Istituito dal Dpr 380/2001

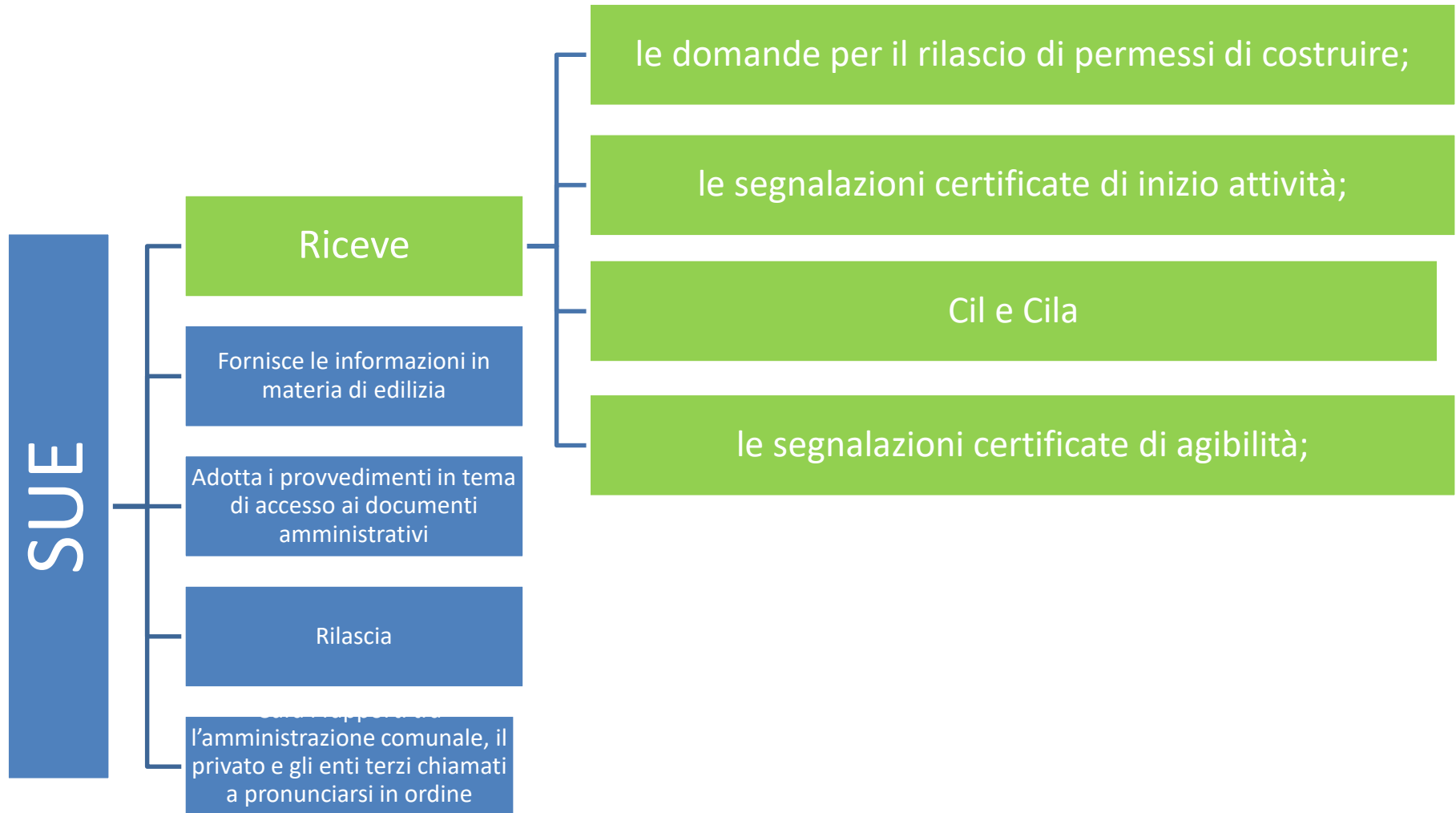
La struttura cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, con gli Enti terzi tenuti a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire (PdC) o della segnalazione certificata di inizio attività (Scia).

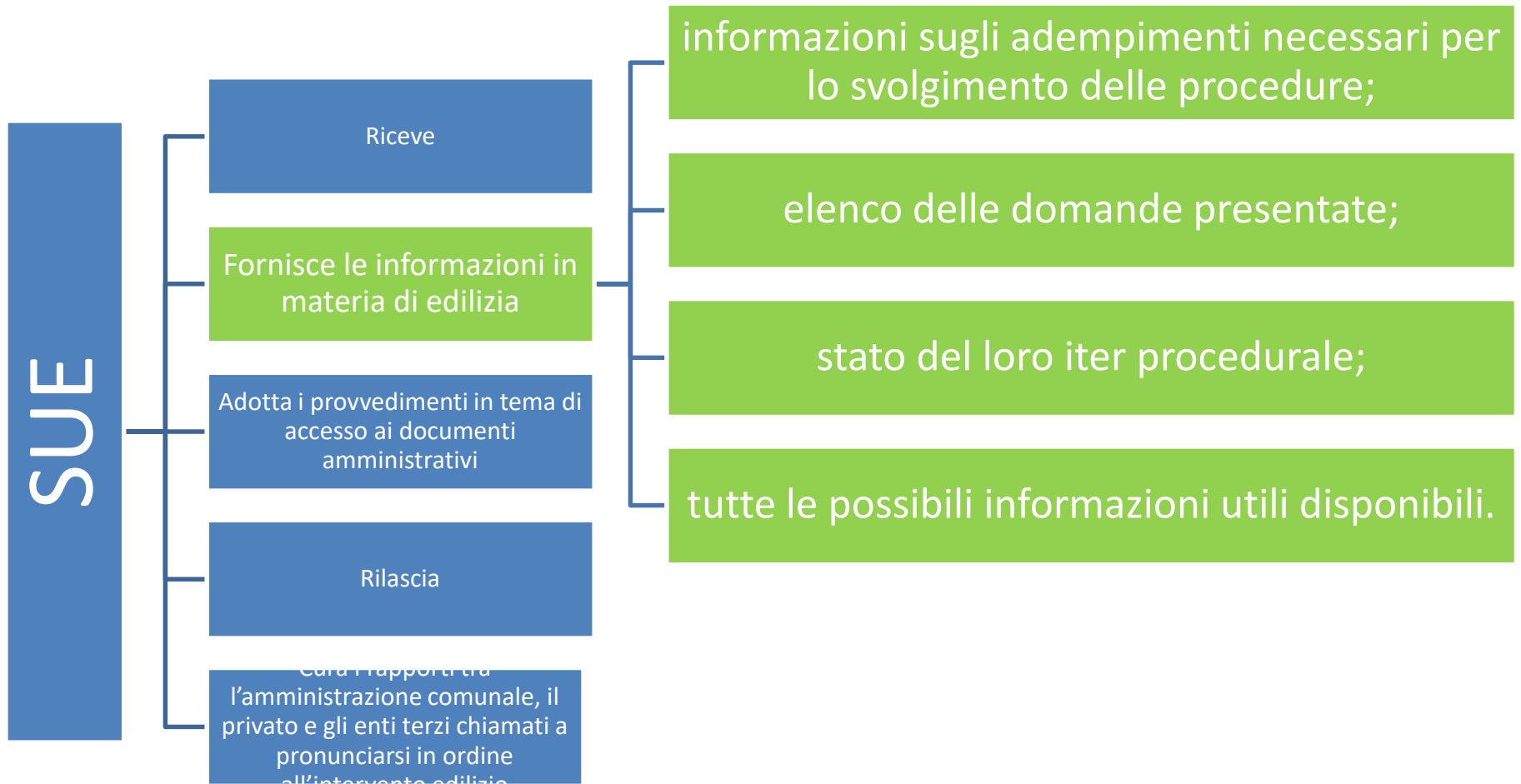
Sportello Unico per attività produttive (SUAP).

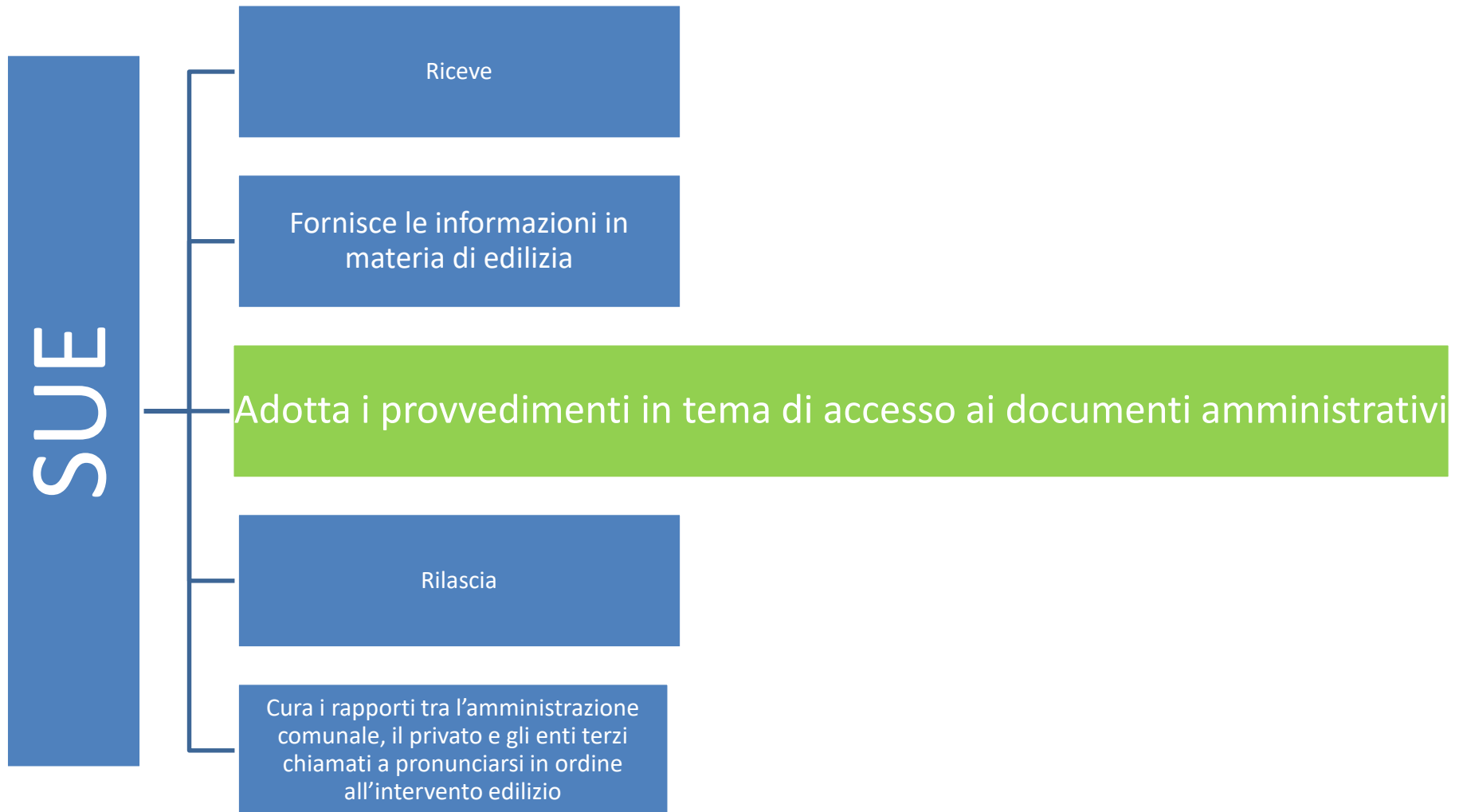
È la struttura che provvede, attraverso l'unificazione dei procedimenti, alla ricezione delle segnalazioni certificate di inizio attività ovvero, nei casi necessari, al rilascio di un'unica autorizzazione per l'esercizio di attività produttive e/o per la realizzazione di interventi edilizi funzionali allo svolgimento dell'attività.

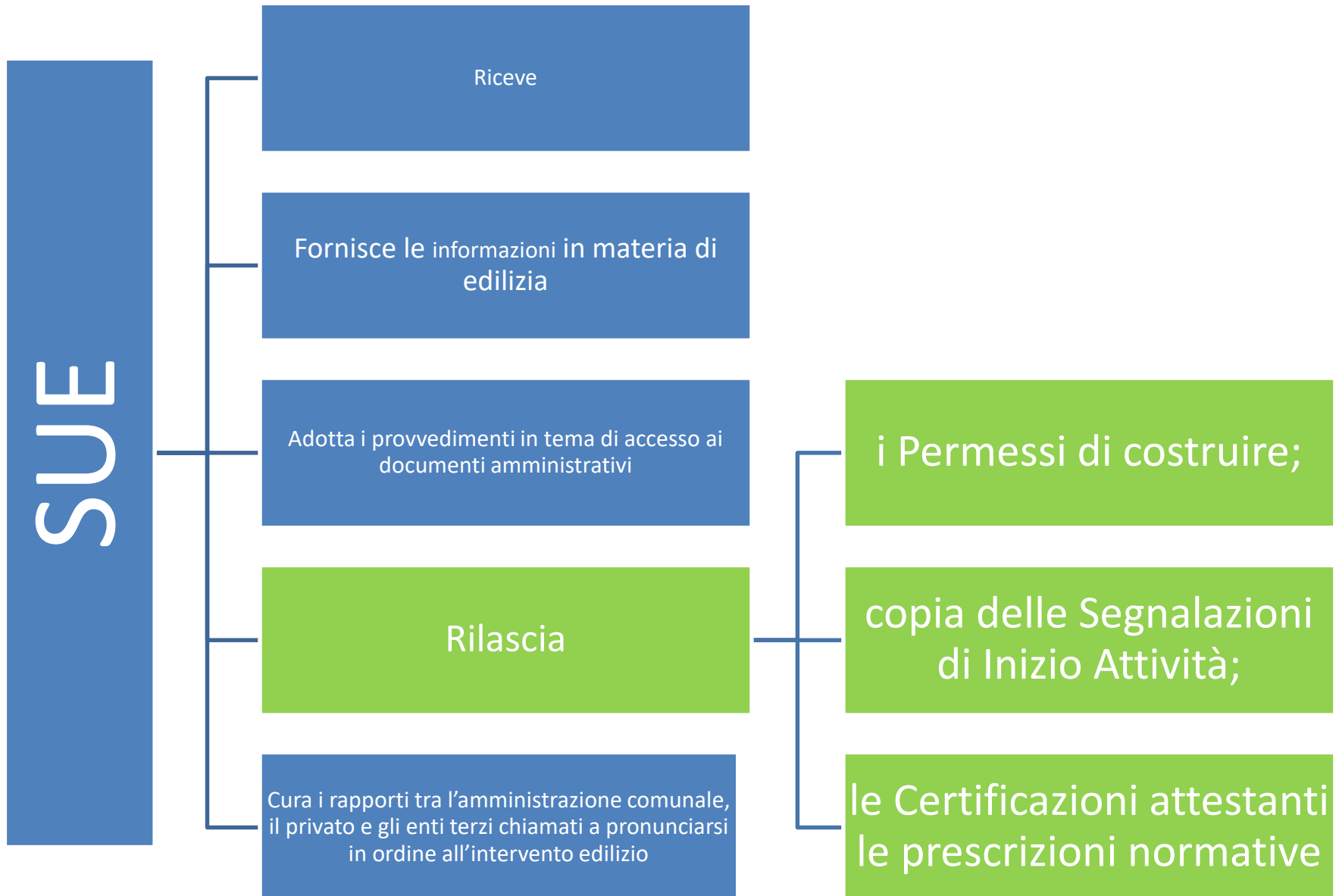














**SUAP** ha funzioni simili al Sue per quanto riguarda le pratiche edilizie relative alle attività produttive

## **Pareri e autorizzazioni**

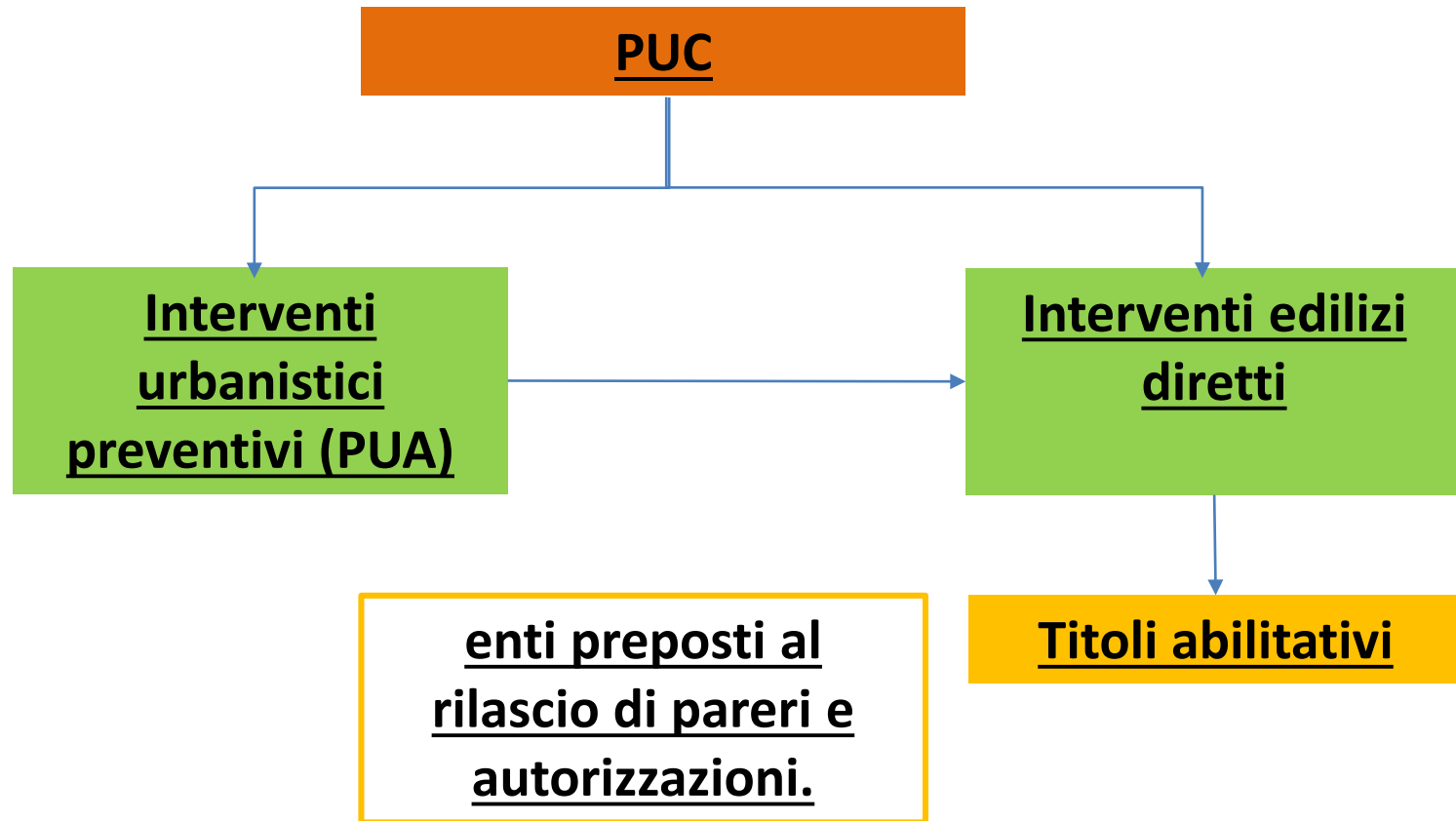
Se l'intervento ricade in zona sottoposta a tutela e altera i luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici	Parere Soprintendenza
Se l'immobile oggetto dei lavori è sottoposto a tutela ai sensi del Titolo I, Capo I, Parte II del d.lgs. n. 42/2004	Parere Soprintendenza
Se l'immobile oggetto dei lavori ricade in area tutelata e le opere comportano alterazione dei luoghi ai sensi della legge n. 394/1991	Parere/nulla osta Ente Parco
Se l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi dell'articolo 61 del d.lgs. n. 152/2006	Autorizzazione Vincolo idrogeologico – Regione
Se l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi dell'articolo 115 del d.lgs. n. 152/2006	Autorizzazione Vincolo idraulico – Regione
Se l'intervento è soggetto a valutazione d'incidenza nelle zone appartenenti alla rete "Natura 2000"	Parere Regione o Commissione Comunale sub delega
Se l'intervento ricade nella fascia di rispetto stradale, ferroviario, militare, ecc	Atto di assenso da parte dell'ente preposto
Se l'area oggetto di intervento ricade in rischio idraulico o frane tale che le Nta del Psai richiede l'autorizzazione	Autorizzazione - Autorità di Bacino
Se l'intervento è soggetto a valutazione di conformità ai sensi dell'art. 3 del d.P.R. n. 151/2011	Parere - Vigili del fuoco
Se l'intervento comporta valutazioni tecnico discrezionali sulla conformità alle norme igienico-sanitarie	Parere igienico sanitario - Asl
Se l'intervento prevede opere da denunciare ai sensi dell'art. 93 e 94 del d.P.R. n. 380/2001	Denuncia o autorizzazione sismica - genio civile

**ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'INTERVENTO EDILIZIO**

ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO
<b>Agibilità</b> Ai fini dell'agibilità, la segnalazione è presentata con riferimento ai seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.	Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)
<b>Comunicazione di fine lavori</b>	Comunicazione



## Titoli abilitativi, PUC, PUA, gli enti preposti al rilascio di pareri e autorizzazioni.



*dal piano al progetto*