

Giuseppe Sarubbi

# NUOVE PROCEDURE DI EDILIZIA PRIVATA

## REALIZZAZIONE DI COSTRUZIONI AI SENSI DEL TESTO UNICO IN EDILIZIA

- ATTI AMMINISTRATIVI ▪ PERMESSO DI COSTRUIRE ▪ ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA
- CILA ▪ SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ ▪ CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
- CAMBIO DESTINAZIONE D'USO ▪ AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI ▪ VINCOLI



**PRONTO  
GRAFILL**

Clicca e richiedi di essere contattato  
per **informazioni e promozioni**

### SOFTWARE INCLUSO

NORME NAZIONALI E REGIONALI DI RIFERIMENTO  
E MODULISTICA INERENTE GLI ATTI AMMINISTRATIVI NEL SETTORE EDILE

**Glossario** (principali termini tecnico-normativi), **F.A.Q.** (domande e risposte sui principali argomenti),  
**Test iniziale** (verifica della formazione di base), **Test finale** (verifica dei concetti analizzati)



**GRAFILL**

Giuseppe Sarubbi

## **NUOVE PROCEDURE DI EDILIZIA PRIVATA**

Ed. I (9-2017)

ISBN 13 978-88-8207-944-4

EAN 9 788882 079444

Collana **Manuali** (218), versione eBook

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313

Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail [grafill@grafill.it](mailto:grafill@grafill.it)

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.



## SOMMARIO

<ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. <b>GLI ATTI AMMINISTRATIVI IN EDILIZIA</b> .....</li> <li>1.1. Sviluppo storico della legislazione .....</li> <li>1.2. Principi ispiratori della normativa .....</li> <li>1.3. Provvedimenti abilitativi.....</li> </ul> </li> <li>2. <b>IL PERMESSO DI COSTRUIRE</b>.....</li> <li>2.1. Generalità.....</li> <li>2.2. La ristrutturazione edilizia .....</li> <li>2.3. La ristrutturazione urbanistica .....</li> <li>2.4. La nuova costruzione .....</li> <li>2.5. Procedure per il rilascio del permesso di costruire.....</li> <li>3. <b>L'ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA</b> .....</li> <li>3.1. Generalità.....</li> <li>3.2. La manutenzione ordinaria .....</li> <li>3.3. I moduli per la Comunicazione d'Inizio dei Lavori .....</li> <li>4. <b>LA COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA</b>.....</li> <li>4.1. Generalità.....</li> <li>4.2. Le procedure della CILA .....</li> <li>4.3. La modulistica della CILA.....</li> <li>5. <b>LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ</b>.....</li> <li>5.1. Segnalazione certificata inizio attività .....</li> <li>5.2. La manutenzione straordinaria.....</li> <li>5.3. Il restauro e il risanamento conservativo .....</li> <li>5.4. La segnalazione certificata inizio attività in alternativa al permesso di costruire .....</li> <li>5.5. Le procedure della SCIA.....</li> <li>5.6. Autorizzazioni preliminari.....</li> <li>5.7. I moduli della SCIA.....</li> <li>5.8. I moduli della SCIA alternativa al permesso di costruire .....</li> <li>6. <b>IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b> .....</li> </ul>	<p>p. 5</p> <p>" 7</p> <p>" 7</p> <p>" 9</p> <p>" 11</p> <p>" 16</p> <p>" 16</p> <p>" 17</p> <p>" 20</p> <p>" 20</p> <p>" 22</p> <p>" 34</p> <p>" 34</p> <p>" 34</p> <p>" 36</p> <p>" 42</p> <p>" 42</p> <p>" 42</p> <p>" 42</p> <p>" 57</p> <p>" 57</p> <p>" 57</p> <p>" 58</p> <p>" 59</p> <p>" 60</p> <p>" 61</p> <p>" 62</p> <p>" 84</p> <p>" 106</p>
--	---

6.1.	Generalità.....	p.	106
6.2.	Costo di costruzione e oneri di urbanizzazione .....	"	106
<b>7.</b>	<b>LA FINE DEI LAVORI ESEGUITI CON SCIA, CILA E CIL .....</b>	"	110
7.1.	Generalità.....	"	110
7.2.	I moduli.....	"	110
<b>8.</b>	<b>IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO .....</b>	"	117
8.1.	Inquadramento normativo .....	"	117
8.2.	Certificato di destinazione urbanistica.....	"	119
8.3.	Individuazione degli standards per il cambio di destinazione d'uso .....	"	119
8.4.	Provvedimenti abilitativi: il permesso di costruire e la SCIA .....	"	121
8.5.	Variazione d'uso catastale.....	"	121
8.6.	Un particolare caso: l'industria alberghiera.....	"	123
8.7.	I sottotetti e i piani interrati.....	"	124
<b>9.</b>	<b>I PARCHEGGI.....</b>	"	125
9.1.	Generalità.....	"	125
9.2.	Classificazione normativa e procedurale .....	"	126
<b>10.</b>	<b>L'AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI .....</b>	"	127
10.1.	Inquadramento normativo.....	"	127
10.2.	Il procedimento di segnalazione certificata .....	"	128
10.3.	La modulistica.....	"	129
<b>11.</b>	<b>ULTERIORI ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI: I VINCOLI .....</b>	"	142
11.1.	Generalità.....	"	142
11.2.	I vincoli sui beni culturali e sul paesaggio.....	"	142
11.2.1.	La legislazione sui beni culturali e sul paesaggio .....	"	142
11.2.2.	Procedure amministrative sui beni culturali.....	"	145
11.2.3.	Procedura di autorizzazione paesaggistica.....	"	146
11.3.	Ulteriori vincoli.....	"	155
↘	<b>APPENDICE NORMATIVA.....</b>	"	157
–	D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 .....	"	159
–	D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 .....	"	231
–	D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31 .....	"	316
↘	<b>INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE INCLUSO .....</b>	"	333
–	Note sul software incluso .....	"	333
–	Requisiti hardware e software .....	"	333
–	Download del software e richiesta della password di attivazione.....	"	333
–	Installazione ed attivazione del software.....	"	333

## PREFAZIONE

La legislazione in materia edilizia non ha seguito, negli ultimi anni, uno sviluppo lineare atto a formare un'articolazione globale e corrente dell'intero sistema. La cospicua e impetuosa nascita di provvedimenti che si sono susseguiti negli ultimi anni ha dato il via ad un sistema complesso e farraginoso che, in alcuni casi, ha mostrato la sua inefficienza. Soltanto negli ultimi anni si è tentato di provvedere ad una prima riorganizzazione e razionalizzazione di questa confusa legislazione che ha trovato il suo approdo nel testo unico che disciplina gli interventi di edilizia, sia pubblica che privata, (D.P.R. n. 380/2001). Lo stesso, ha avuto la funzione di semplificare ed uniformare le varie norme emesse in un ambito tanto variegato ed eterogeneo e fugare i troppi dubbi e incertezze esistenti nel settore. L'idea ispiratrice di questo complemento giuridico e tecnico alla normativa in materia edilizia, corredata da formule e riferimenti giurisprudenziali, è stata quella di offrire in un unico volume un quadro essenziale e sistematico, elaborato sulla base delle norme contenute nel testo unico e nella legislazione regionale. In questo proposito risiede il motivo fondamentale della preminenza accordata alla considerazione dei profili generali delle varie fasi e ai riferimenti pratici rispetto al materiale casistico e giurisprudenziale che funge da supporto.

La possibilità di abbracciare con completezza tutta questa materia si era manifestata in questi anni con crescente forza, per il susseguirsi di norme regionali e per i riferimenti necessari alla disciplina urbanistica che è stata emanata in diverse fasi. Venendo più specificamente ai contenuti e alle modalità della sua realizzazione, occorre precisare che tutto il materiale è stato distribuito nelle varie sezioni con l'intento di rappresentare il complesso dei problemi connessi ai vari adempimenti richiesti dalle norme sull'edilizia privata e pubblica con riferimento alle procedure per dare avvio ai lavori.

Tali riferimenti si inquadrano, in genere, con la politica urbanistica intesa non come funzione o attività dell'amministrazione locale o di governo, ma come insieme delle autorità pubbliche che hanno influenza sulle trasformazioni del territorio operate da soggetti privati o da soggetti pubblici in un'ottica di assetto del territorio e in un contesto di pianificazione (locale). Il controllo dei progetti, manufatti e della loro esecuzione assume la funzione di esame delle condizioni d'uso complessivo dei manufatti e di controllo sociale. Nelle singole sezioni che compongono questo lavoro gli elementi di una politica urbanistica sono stati tenuti presenti. Il dibattito sul diritto di proprietà come diritto di edificare – come è noto – viene risolto dalla Legge n. 10/1977. Con l'interpretazione che considera l'edificabilità non inerente alla proprietà ma sottoposta alla concessione, il proprietario viene considerato un potenziale iniziatore del processo di edificazione e come tale viene considerato oggetto di controllo. Tale controllo si esplica per realizzare la maggiore corrispondenza tra attività e interessi collettivi, per cui il proprietario è considerato come soggetto di un'attività di interesse pubblico. È a mezzo degli strumenti urbanistici che la proprietà viene inquadrata come un mezzo per raggiungere fini sociali. La rinuncia

all'edificazione non è valutata in modo positivo, come non è apprezzata per i costruttori il perseguimento della rendita anziché del profitto.

Tuttavia, accanto ai soggetti della politica urbanistica si collocano soggetti che non appartengono specificamente all'esercizio di tale politica. Basti far riferimento ai magistrati e alle associazioni ambientaliste. Da ciò nascono vari rimedi urbanistici che si ritrovano nei piani territoriali. Ma anche alcuni aspetti della politica ambientale sono richiamati nelle singole sezioni. Non bisogna dimenticare che dopo gli anni settanta si è avuta una rilevante produzione qualitativa, sotto la spinta, in particolare, delle direttive emanate dalla Comunità europea che hanno dato luogo a vari provvedimenti. Nella materia dell'edilizia va ancora tenuta presente l'attività normativa. A livello nazionale non va trascurata la nascita avvenuta nel 1986, del Ministro dell'Ambiente che si è fatto promotore della creazione di nuovi parchi e che ha emanato una serie di norme e un complesso sistema di apparati specializzati, da quelli centrali a quelli periferici, sistemati nelle regioni, nelle province e nei comuni.

Con la predisposizione degli elementi normativi di carattere comunitario, nazionale, regionale, locale e l'attenzione di carattere periferico, comuni e regioni sono indotti a concorrere e delineare, in vari modi, la legislazione che influisce sulle modalità di attuazione dei processi inerenti l'edilizia. Le norme del Codice Civile riguardanti le distanze nelle costruzioni, dalle vedute, canali e pozzi, per fabbriche e depositi pericolosi o nocivi, per l'apertura di vedute dirette e per l'apertura di vedute laterali e oblique, per pozzi, cisterne, fosse e tubi, hanno un'influenza diretta sulle costruzioni. Il testo rappresenta la prima parte del manuale avendo suddiviso il testo in opere private e opere pubbliche.

## GLI ATTI AMMINISTRATIVI IN EDILIZIA

### 1.1. Sviluppo storico della legislazione

Fino all'entrata in vigore della Legge urbanistica n. 1150/1942 e del Codice Civile del 1942, l'edificazione doveva considerarsi sostanzialmente libera, ossia non subordinata ad alcun controllo preliminare da parte dell'autorità comunale, ad esclusione soltanto delle città dotate di piano regolatore o di Regolamento Edilizio. La predetta Legge n. 1150 del 1942 all'art. 31 ha imposto, a chi intendesse eseguire nuove costruzioni, ampliare o demolire quelle esistenti, l'ottenimento di una licenza edilizia, rilasciata dal Sindaco, essendo il diritto di edificare parte integrante del diritto di proprietà.

L'art. 1 della Legge n. 10/1977 ha successivamente sostituito l'art. 31 della Legge n. 1150 del 1942, introducendo un nuovo regime per l'edificabilità dei suoli; l'esecuzione delle opere di trasformazione urbanistica e edilizia è subordinata al rilascio, da parte del Sindaco, di una concessione edilizia onerosa, con la quale, si attua il trasferimento al proprietario dell'esercizio del diritto di trasformare urbanisticamente il suolo.

La Corte Costituzionale con sentenza n. 5 del 30 gennaio 1980 ha affermato che il diritto di edificare continua ad inerire alla proprietà dell'immobile. La differenza tra concessione e licenza è da individuarsi solo nell'esercizio di un maggiore controllo da parte dei Comuni sull'attività urbanistica ed edilizia e nell'introduzione del contributo concessorio.

Per l'esecuzione di tutte le opere edilizie, sia di nuova costruzione che riguardanti interventi su edifici esistenti, con l'entrata in vigore della Legge n. 10/1977 si è reso necessario il rilascio della concessione edilizia. Tutto ciò ha reso estremamente lungo e difficoltoso l'iter burocratico del rilascio del titolo abilitativo e non solo per le nuove costruzioni ma anche per le normali opere di manutenzione e risanamento degli immobili esistenti.

Al fine di snellire le procedure per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria, fu introdotto, con la legge 5 agosto 1978, n. 457 (*Norme per l'edilizia residenziale*) un nuovo tipo di titolo abilitativo denominato autorizzazione edilizia. Il predetto titolo abilitativo era rilasciato dal Sindaco, con un iter burocratico più sollecito, che si distingueva dalla concessione per essere sempre rilasciata anche in forma tacita (silenzio-assenso) e per l'assenza di uno specifico obbligo del parere della commissione edilizia comunale.

La Legge n. 94/1982 ha esteso l'ambito di applicazione dell'autorizzazione edilizia al restauro e al risanamento conservativo. L'art. 26 della Legge n. 47/1985 ha introdotto un ulteriore titolo abilitativo che riguardava l'esecuzione delle cosiddette opere interne in edifici esistenti. La procedura consisteva nella semplice comunicazione al sindaco dell'inizio dei lavori, accompagnata da una relazione asseverata da un professionista abilitato, iscritto all'albo, che attestasse la natura delle opere e il rispetto della normativa vigente. Il D.L. n. 88/1995 più volte reiterato e convertito nella Legge n. 662/1996 introduceva la dichiarazione inizio attività comunemente definita D.I.A. in alternativa all'autorizzazione edilizia.

La D.I.A. produceva un reale snellimento delle procedure edilizie per alcuni importanti interventi edilizi, quali la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo.

La D.I.A. prevista dall'art. 2, comma 60 della Legge n. 662/1996 era una procedura più complessa rispetto alla comunicazione dell'art. 26 della Legge n. 47/1985 per quanto concerne la documentazione necessaria, essa implicava una maggiore responsabilità del cittadino e del professionista incaricato ed anche un tempo relativamente più lungo di verifica poiché, almeno inizialmente, doveva essere presentata al comune entro il termine di 20 giorni precedenti la data fissata per l'inizio dei lavori successivamente esteso a 30 giorni precedenti la data fissata per l'inizio dei lavori.

In tale fase storica schematicamente, abbiamo i seguenti sistemi abilitativi:

- a) un regime concessorio;
- b) un regime autorizzatorio;
- c) un regime di autocertificazione.

Dal punto di vista amministrativo:

- a) l'atto concessorio è un provvedimento amministrativo con cui la P.A. conferisce al destinatario una posizione giuridica attiva che non aveva;
- b) l'atto autorizzativo è un provvedimento amministrativo con cui la P.A. rimuove un limite legale ad una posizione giuridica attiva di cui il soggetto era già titolare;
- c) l'autocertificazione è una dichiarazione sottoscritta dal cittadino che può validamente essere produttiva di effetti in sostituzione di analoghe certificazioni rilasciabili dalla P.A..

La disciplina concessoria riserva al potere pubblico ogni decisione circa la trasformazione del territorio.

La concessione edilizia è un atto amministrativo irrevocabile, nel senso che il comune non può ritirarlo.

L'autorizzazione invece costituisce un regime diretto ad accertare che le opere da realizzare siano definibili come interventi legittimi e conformi alle regole tecnico-edilizie, essa rimuove un limite alle facoltà del proprietario e viene utilizzata, in genere, per i casi che non incidono sull'uso del territorio e non ne determinano sostanzialmente modificazioni.

La differenza concettuale tra la concessione edilizia e l'autorizzazione edilizia non consiste nell'onerosità, in quanto esistono concessioni onerose, ma anche concessioni gratuite; in particolare, la concessione è gratuita per interventi edilizi minori, oppure per opere di interesse pubblico o di interesse generale. È particolarmente arduo identificare un chiaro spartiacque che consenta di distinguere la concessione dall'autorizzazione, così come è complesso individuare, per la continua interpretazione delle leggi, una delimitazione concettuale tra le opere soggette a concessioni e quelle soggette ad autorizzazione.

Per linee generali si può dire che le opere di trasformazione urbanistica, ancorché su edifici esistenti (ristrutturazione edilizia), sono soggette a concessioni, mentre, quelle finalizzate al mantenimento di ciò che già esiste, devono essere soggette all'autorizzazione (manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo).

La Legge n. 443/2001, al fine di semplificare ulteriormente gli adempimenti connessi all'esecuzione dei lavori sul patrimonio esistente e quelli di trasformazione del tessuto urbanistico, introduceva la cosiddetta super DIA. Tale titolo abilitativo, prevedeva la possibilità di dare inizio a quasi tutti i lavori edili, comprese le nuove costruzioni, con il meccanismo del silenzio-assenso, in alternativa al rilascio dei provvedimenti abilitativi all'epoca necessari.

## IL PERMESSO DI COSTRUIRE

### 2.1. Generalità

Sono legittimati a richiedere il titolo abilitativo:

- il proprietario del suolo;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di beni demaniali;
- l'usufruttuario (per interventi di restauro);
- l'enfiteuta (per la costruzione di fabbricati rurali);
- il titolare del diritto reale di abitazione;
- l'assegnatario a riscatto di alloggio economico e popolare;
- i titolari di altri diritti reali (per trasformazioni che rientrino nel loro diritto);
- l'affittuario coltivatore diretto (per le opere di conduzione del fondo);
- il conduttore di fondi urbani (per le riparazioni urgenti all'immobile locato ex art. 1577, 2° comma, Cod. Civ.);
- i destinatari di ordini delle autorità giudiziarie o amministrative che riguardino l'esecuzione di opere.

La prevalente giurisprudenza della Suprema Corte esclude la legittimazione del promissorio acquirente come anche dei meri possessori in quanto non sono titolari di diritti reali.

Coloro che sono legittimati a richiedere il titolo abilitativo nel presente testo sono indicati con la locuzione: «proprietario o altro avente titoli».

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

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino 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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Le regioni stabiliscono, con legge, quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività. Le regioni possono altresì individuare con leggi ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai suoi successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali agli immobili realizzati per

effetto del suo rilascio, è irrevocabile ed oneroso. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

## 2.2. La ristrutturazione edilizia

Ai sensi dell'art. 3, lett. *d*) del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

---

«gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente».

---

Non è facile operare una distinzione tra la ristrutturazione edilizia ad altre tipologie di intervento basandosi unicamente sulla natura delle opere realizzate, visto che anche quelle di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento, sono volte al rinnovo delle strutture o di parti funzionali. A tal proposito si rende necessario fare riferimento alle finalità perseguite dalla ristrutturazione, proprio in quanto consistenti nella costruzione di un edificio in tutto o in parte nuovo e quindi al recupero urbanistico dello spazio, sia pure limitatamente ad un solo edificio sussistendo altrimenti la differente ipotesi di ristrutturazione urbanistica, che interessa più immobili.

La giurisprudenza in varie occasioni ha individuato tutta una serie di attività non riconducibili alla manutenzione straordinaria o al restauro e risanamento conservativo, ma inerenti alla ristrutturazione edilizia, tra cui, in particolare, quelle aventi ad oggetto:

- le demolizioni;
- gli ampliamenti degli edifici esistenti, qualunque sia la rilevanza dell'ampliamento;
- le modifiche che incidono sull'aspetto esterno (finestre, balconi);
- le modifiche che incidono in maniera fondamentale sulla disciplina urbanistica ed edilizia del territorio;
- le modifica della sagoma, dei prospetti o delle superfici, con innovazione delle caratteristiche strutturali dell'edificio<sup>1</sup>;

<sup>1</sup> *«In materia edilizia, la nozione di ristrutturazione edilizia comprende il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, volti a trasformare l'organismo preesistente, a condizione, però, che rimanga il medesimo per forma, volume ed altezza; ne consegue che non si versa nell'ipotesi di lavori eseguiti in difformità dalla concessione edilizia a ristrutturare, nel caso in cui l'edificio non subisca mutamenti in ordine alla forma, al volume ed all'altezza.»*, cfr. Cass. pen., V Sez., 17/2/1999;

*«Qualsiasi modifica, che comporti un mutamento della sagoma, delle superfici utili o della destinazione d'uso della costruzione o delle singole unità immobiliari, non rientra nella nozione di variante in corso d'opera e determina l'applicazione delle sanzioni stabilite dall'art. 20 l. n. 47/85; ne deriva che la variazione del profilo dello stabile*

## L'ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

### 3.1. Generalità

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

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
- e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

### 3.2. La manutenzione ordinaria

Ai sensi dell'art. 3, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., sono lavori di manutenzione ordinaria:

---

«gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti».

---

«Le opere di manutenzione ordinaria consistono in tutti quei lavori di modesta entità e di ricorrente esecuzione necessari per mantenere in buono stato di conservazione e di utilizzazione gli edifici senza comportare alcun mutamento delle caratteristiche originarie. Esse riguardano, però, non solo i lavori diretti alla generica conservazione dell'edificio ma anche interventi di carattere prettamente tecnico che riguardano gli impianti tecnologici esistenti. Con riferimento agli impianti industriali sono interventi di ordinaria manutenzione quelli «intesi ad assicurare la funzionalità» dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico; sempreché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto» (Circolare del Ministero dei LL.PP. 16 novembre 1977, n. 1918).

---

A titolo esemplificativo non esaustivo possono dunque ricondursi al concetto di manutenzione ordinaria:

- la riparazione o la sostituzione del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
- la riparazione di pluviali e grondaie nonché la loro sostituzione anche con l'utilizzo di materiali diversi (sagome, orditura, ecc.);
- il ripristino delle facciate, rifacimento parziale degli intonaci e ritinteggiatura anche totale delle stesse;
- la riparazione dei terrazzi dei balconi e loro accessori; riparazione e rifacimento dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione dei cortili, cavedi, ecc.<sup>1</sup>;
- la riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti anche dei portoni e dei cancelli;
- l'applicazione di tende;
- la sostituzione di serrande;
- la riparazione e il ripristino delle recinzioni;
- la riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e il rinforzo delle solette di calpestio, anche con elementi in ferro e getti di calcestruzzo<sup>2</sup>;
- la riparazione e il rifacimento dell'intonaco e delle tinteggiature interne;
- la riparazione, la sostituzione e la posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
- l'apertura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;

---

<sup>1</sup> In materia edilizia, la sostituzione del manto di copertura del tetto rientra tra gli interventi di manutenzione ordinaria a condizione che non vi sia alcuna alterazione dell'aspetto o delle caratteristiche originarie, diversamente si configura una ipotesi di manutenzione straordinaria, per la quale è richiesta la denuncia di inizio attività, se non di nuova costruzione con permesso di costruire alternativo alla D.I.A. Pres. Lupo E. Est.: Petti C. Rel. Petti C. Imp. P.M. in proc. Rasulo. P.M. Di Popolo A. (Diff.), (Annulla con rinvio, Trib. Napoli, 28 Giugno 2005). Corte di Cassazione Penale, Sez. III, 25/01/2006 (Cc. 19/12/2005), Sentenza n. 2935.

<sup>2</sup> Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Quinta Sezione, anno 1994, n. 8451 ha chiarito che per l'esecuzione di opere eseguite in un fabbricato rurale, consistenti nel rifacimento di intonaco su tre pareti e sulle scale, nel rappezzo di intonaco, nel rifacimento di un bagno e nella realizzazione di un nuovo servizio igienico, senza la previa denuncia di inizio dei lavori non sussiste obbligo di denuncia. Le opere di manutenzione ordinaria, fatte salve le disposizioni dettate dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, non sono assoggettate ad alcun tipo di controllo.



## LA COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA

### 4.1. Generalità

Sono realizzabili mediante comunicazione inizio lavori asseverata gli interventi non riconducibili all'attività edilizia libera, al permesso di costruire e alla segnalazione certificata di inizio attività.

Gli interventi, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

### 4.2. Le procedure della CILA

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

Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

### 4.3. La modulistica della CILA

Di seguito i moduli dei soggetti coinvolti. Tali moduli sono utilizzabili anche per SCIA e CIL. Vengono poi riportati i moduli della CILA.



## LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ

### 5.1. Segnalazione certificata inizio attività

Sono realizzabili mediante SCIA i seguenti interventi che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

- a) interventi di manutenzione straordinaria, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) interventi di restauro e di risanamento conservativo, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia, diversi da quelli indicati nel permesso di costruire.

Con SCIA sono realizzabili le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio, qualora sottoposto a vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/2004, e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tale SCIA costituisce parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività 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 prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale o all'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione dei predetti interventi, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione nei casi previsti. Rientrano in tale casistica, gli interventi di manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e di risanamento conservativo.

### 5.2. La manutenzione straordinaria

Ai sensi dell'art. 3, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano:

---

«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»<sup>1</sup>.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono sempre finalizzati alla conservazione ed al mantenimento del buon funzionamento dell'edificio, ma a differenza della manutenzione ordinaria, sono caratterizzati da una notevole differente consistenza e sono estesi anche agli elementi strutturali degli edifici e tuttavia possono riguardare solo parti di esso. Possono ricondursi al concetto di manutenzione straordinaria a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- rifacimento della struttura del tetto senza modifiche di sagome e quote;
- demolizione e ricostruzione dei solai senza modifica della quota di calpestio;
- demolizione e ricostruzione nonché consolidamento dei muri portanti, delle fondazioni, anche con modifiche dei materiali;
- demolizioni o costruzione di tramezzi anche con modifiche dei materiali; creazione o chiusura di aperture interne;
- inserimento di nuovi servizi igienici; rifacimento totale degli intonaci e/o dei rivestimenti esterni;
- realizzazione di scale di sicurezza, nonché di scale interne senza aumento di superfici utili orizzontali;
- opere di demolizione, rinterrati e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti anche in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- realizzazione di impianti sportivi senza creazione di volumetrie;
- realizzazioni di volumi tecnici a seguito di installazioni di impianti tecnologici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni.

### 5.3. Il restauro e il risanamento conservativo

Ai sensi dell'art. 3, lett. c) del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., sono interventi di restauro e 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

<sup>1</sup> «Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10 è sostituita da un'autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori». cfr art. 48, comma 1, Legge n. 457/1978. La Legge n. 662/1996 dispense che per le opere di manutenzione straordinaria «venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare una denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie».

## IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### 6.1. Generalità

Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e ss.mm.ii., con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate, al patrimonio indisponibile del comune.

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

### 6.2. Costo di costruzione e oneri di urbanizzazione

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-*quinquies*, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii., nonché delle leggi regionali.
- e) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;
- f) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il

comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.

Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, tranne che nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni che identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire<sup>1</sup>. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente,

<sup>1</sup> Tra gli altri elaborati progettuali si evidenzia l'importanza del computo metrico estimativo, mediante il quale è fornita la dimostrazione delle singole previsioni quantitative, riferite alle misure metriche tradizionali (mq, mc, ecc.) di ciascuna categoria di opere e di lavori che compongono l'intervento da realizzare. Esso occorre per la determinazione della quota di contributo definita «costo di costruzione».

## LA FINE DEI LAVORI ESEGUITI CON SCIA, CILA E CIL

### 7.1. Generalità

La conclusione dei lavori eseguiti con SCIA, CILA e CIL, deve essere comunicata all'amministrazione comunale. Lo schema della comunicazione viene riportata nel paragrafo successivo ed è stato uniformato con il recente accordo tra governo, regioni ed enti locali.

### 7.2. I moduli

Si riportano a seguire i moduli che sono stati adottati con l'accordo tra governo, regioni ed enti locali.



## IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

### 8.1. Inquadramento normativo

La destinazione d'uso caratterizza un immobile, definendone appieno, come è evidente dal significato etimologico dell'assunto, le caratteristiche formali, tipologiche e le finalità.

Variazioni di destinazione d'uso di immobili provocano, e non potrebbe essere altrimenti, delle reali trasformazioni urbanistiche del territorio evidenti molto spesso, più per gli effetti che esse inducono al territorio stesso che non, piuttosto, per le trasformazioni esteriori spesso del tutto inapprezzabili.

Infatti è stato storicamente osservato che, specialmente nei centri storici, la mutazione della destinazione d'uso degli immobili da residenziali a terziari provoca la deportazione nelle periferie dei ceti economicamente non in grado di fronteggiare un processo di continua trasformazione di interi quartieri un tempo esclusivamente residenziali (fenomeno conosciuto come «terziarizzazione dei centri storici»).

Fino all'entrata in vigore della Legge n. 10/1977, la normativa non affrontava esplicitamente il tema del cambio di destinazione d'uso, pertanto era la giurisprudenza a fornire di volta in volta interpretazioni della Legge n. 1150/1942, valutando se gli interventi considerati, anche nel caso non vi fosse *trasformazione edilizia*, comprovassero o meno una trasformazione urbanistica tale da rendere necessaria *la licenza edilizia*.

Con la Legge n. 10/1977 fu preso in considerazione l'argomento. Essa infatti introdusse la necessità del rilascio di concessione edilizia per le opere di manutenzione straordinaria, per cui, nel caso di cambio di destinazione d'uso con esecuzione di opere, non vi era più alcun dubbio che occorresse concessione rilasciata dal Sindaco.

Per quanto attiene poi il cambio di destinazione d'uso senza l'effettuazione di lavori, il tema venne espressamente affrontato dalla stessa Legge n. 10/1977 nell'art. 10 (*Concessione relativa ad opere o impianti non destinati alla residenza*). In esso si legge che:

---

«Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dal precedente art. 9, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento alla intervenuta variazione».

---

Veniva pertanto enunciato esplicitamente il principio che un cambio di destinazione d'uso implica, anche a distanza di tempo dall'effettuazione di lavori e quindi indipendentemente da essa, la necessità del rilascio di *concessione edilizia onerosa*.

Tale principio venne in seguito confermato dalle Sezioni Unite penali della Corte di Cassazione che, con sentenza n. 6 del 29 maggio 1982, affermava che:

---

«il mutamento di destinazione d'uso di un immobile, attuato in violazione delle leggi urbanistiche e senza l'assenso della pubblica Amministrazione, anche qualora non avesse comportato modifiche alle originarie strutture edilizie, costituiva un reato punibile ai sensi dell'art. 17, lett. A, della legge n. 10/1977».

---

Di opposto avviso era, invece, il Consiglio di Stato – sez. IV, 27/07/1982, n. 525.

Successivamente, l'art. 31 della Legge n. 457/1978 (definizione degli interventi), riportava quanto segue:

---

«1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

[...]

- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli 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;».
- 

Il cambio di destinazione d'uso rientra pertanto nella definizione di restauro e risanamento conservativo e il titolo abilitativo all'esecuzione di tale intervento è la corrispondente autorizzazione edilizia oggi sostituita dal permesso per costruire e/o dalla segnalazione certificata inizio attività.

La Legge n. 47/1985, all'art. 25, dal titolo «*semplificazione delle procedure*», tornò poi sull'argomento, affermando al comma 4 che:

---

«La legge regionale stabilisce, altresì, criterio e modalità cui dovranno attenersi i comuni, all'atto della predisposizione di strumenti urbanistici, per l'eventuale regolamentazione, in ambiti determinati del proprio territorio, delle destinazioni d'uso degli immobili nonché dei casi in cui per la variazione di essa sia richiesta la preventiva autorizzazione del sindaco. La mancanza di tale autorizzazione comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 10 ed il conguaglio del contributo di concessione se dovuto».

---

Ancora non si può non ricordare che, ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 47/1985, il cambio di destinazione d'uso costituisce «*variazione essenziale*» per un organismo edilizio.

Il comma 4 dell'art. 25 della Legge n. 47/1985 succitato è poi stato sostituito dal D.L. n. 310/1995, come segue:

---

«Le regioni, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge 26 luglio 1995, n. 310, con proprie leggi dettano norme relative al mutamento della destinazione d'uso degli immobili».

---

Allo stato attuale, è fuori di ogni ragionevole dubbio che il cambio di destinazione d'uso debba essere oggetto di una forma di assenso da parte dell'amministrazione comunale, ciò naturalmente nel caso in cui esso determini, come già detto, variazione dell'assetto urbanistico del territorio e quindi degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444 del 24/01/1968.

## I PARCHEGGI

### 9.1. Generalità

Il 24 marzo 1989 fu promulgata la Legge n. 122 (*Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale*) (cosiddetta Tognoli) che, nell'affrontare l'annoso problema della carenza di posti auto nei centri urbani, introdusse numerose e significative novità.

In particolare, l'art. 9 al comma 1, sancì che:

---

«I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti».

---

Il comma 2 dello stesso art. 9 esplicitamente stabiliva che tali parcheggi pertinenziali dovessero essere oggetto non di concessione edilizia, bensì di autorizzazione gratuita.

Lo stesso art. 9 al comma 4 consentiva ai Comuni di «...prevedere nell'ambito del programma urbano dei parcheggi la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse...».

A decorrere dal 1994 si susseguirono una serie di decreti legge mai convertiti in legge, ma reiterati più volte. Tra questi provvedimenti va ricordato il D.L. n. 475/1994 che, nel consentire il trasferimento di parcheggi a favore di soggetti, purché residenti o dimoranti nello stesso comune, anche a prescindere dalla vendita dell'unità immobiliare a cui il parcheggio era collegato, finì per dilatare il concetto di pertinenza all'intera città. In ogni caso il parcheggio doveva essere realizzato alle stesse condizioni previste nella citata legge Tognoli.

Interveniva quindi in seguito una serie di decreti legge, a partire dal D.L. n. 88/1996, reiterato più volte, senza sostanziali modifiche, fino all'ultimo D.L. n. 496/1996.

I suddetti decreti legge introducevano delle importanti novità:

- era abrogato il comma 2 della Legge n. 122/1989, che prevedeva il rilascio di autorizzazione gratuita in luogo di concessione edilizia;
- per parcheggi nel «lotto dei fabbricati» e conformi allo strumento urbanistico era prevista una «denuncia» di inizio lavori.

In particolare questa dizione «lotto dei fabbricati» è stata introdotta in data 24 gennaio 1996 con il D.L. n. 30/1996, in luogo della precedente dizione «sottosuolo dei fabbricati».

La Legge n. 662/1996 riprendeva poi il disposto dei citati decreti legge, omettendo però di abrogare e quindi ripristinando l'autorizzazione gratuita per i parcheggi di cui alla legge Tognoli.

L'art. 9 della Legge n. 122/1989 ha subito ulteriori modifiche con l'approvazione delle Leggi n. 30/1998, n. 127/1997, n. 472/1999 e con il D.P.R. n. 380/2001.

Il testo coordinato attualmente in vigore è il seguente:

«Art. 9

1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. *«Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici»*<sup>1</sup>. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. *«I parcheggi stessi, ove i piani urbani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente»*<sup>2</sup>.

2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta ad autorizzazione gratuita. Qualora si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici vigenti, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco stesso non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla data della richiesta. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio<sup>3</sup>.

3. Le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di cui al comma 1 sono approvate salvo che si tratti di proprietà non condominiale dalla assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice civile. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile (comma così modificato dall'articolo 17, comma 90, Legge n. 127 del 1997) [...].»

## 9.2. Classificazione normativa e procedurale

La norma prevede la SCIA o, facoltativamente, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici per i parcheggi che siano di pertinenza di fabbricati e siano situati nel sottosuolo o al piano terreno degli stessi. In assenza di un Programma Urbano dei Parcheggi, il comma 1 dell'articolo 9 della Tognoli è il più potente strumento attuativo per la realizzazione di posti auto destinati ad uso privato.

I suoi limiti di applicazione derivano essenzialmente dalla configurazione urbanistica delle città metropolitane che risultano povere di situazioni ortografiche che consentano ai condomini o ai singoli proprietari di immobili la costruzione dei parcheggi.

Altra difficoltà quasi insormontabile deriva dalla congenita incapacità dei condomini ad organizzarsi imprenditorialmente per la esecuzione dei lavori da effettuarsi, la ripartizione degli spazi ricavati, ecc.. Questa incapacità dei privati ha costituito motivo per la formulazione di varie norme regionali.

<sup>1</sup> Periodo aggiunto dall'art. 17, comma 90, della legge 15 maggio 1997, n. 127 (legge Bassanini), con effetto al 1° giugno 1997.

<sup>2</sup> Periodo aggiunto, a partire dal 31 dicembre 1999, dall'art. 37 della legge 7 dicembre 1999, n. 472.

<sup>3</sup> Il regime autorizzativo deve intendersi sostituito dalla SCIA o, facoltativamente, dal permesso di costruire.

## L'AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

### 10.1. Inquadramento normativo

La norma che regola ancora oggi il complesso dei controlli sanitari sulle costruzioni, è il Titolo IV del Testo Unico delle leggi sanitarie del 1934 che si occupa *«dell'igiene degli abitati urbani e rurali e delle abitazioni»* che demanda ai regolamenti locali di igiene e sanità<sup>1</sup> di stabilire norme per la *«salubrità dell'aggregato urbano e rurale e delle abitazioni»*.

La normativa succitata è stata profondamente innovata dal punto di vista procedurale con l'entrata in vigore del D.P.R. n. 425 del 1994, contenente il *«Regolamento recante la disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto»*. Tale norma ha abrogato il primo comma dell'art. 221 del Testo Unico del 1934 e nuovamente disciplinato il procedimento di rilascio della licenza di abitabilità.

Il sistema di controllo previsto dal testo unico del 1934 aveva considerato l'abitazione non soltanto come risultato dell'attività costruttiva, ma aveva istituito un riscontro preventivo di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie. La disciplina è rimasta praticamente immutata fino alla legge 7 agosto 1990, n. 241 di riforma del procedimento amministrativo, della quale il decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425 (*Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto*) costituisce applicazione.

Per quanto riguarda l'individuazione della tipologia dei beni oggetto del regolamento, l'art. 1 rinvia all'art. 220 del R.D. n. 1265/1934 denominato *«Testo Unico leggi sanitarie»* che rappresenta la normativa fondamentale.

La disciplina procedimentale stabilita dal D.P.R. n. 425 del 1994 ha mutuato la propria impostazione dall'art. 20 anzichè dall'art. 19 della Legge n. 241 del 1990 (*Nuove norme sul procedimento amministrativo*). Secondo tale norma l'esercizio di attività private soggette ad autorizzazioni, licenze, nulla osta, permessi, può essere intrapreso con una semplice denuncia di inizio attività quando non sia soggetta né a contingenti numerici né a valutazioni tecniche e discrezionali. Nel caso di abitabilità, si può ben ritenere che la scelta del legislatore sia stata quella di non procedere alla liberalizzazione, nel senso di sottrarre il diritto di godimento della costruzione a qualunque forma di controllo, accelerando il procedimento dello sportello unico. La semplificazione e l'accelerazione del procedimento è stata affidata al silenzio-assenso collegato al decorso del termine breve.

Con l'introduzione dell'art. 23-ter del testo unico D.P.R. n. 380 del 2001 con SCIA viene rivoluzionata la procedura.

<sup>1</sup> L'art. 33 (*Contenuto dei regolamenti edilizi comunali*) della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 stabilisce che la materia è di competenza dei regolamenti edilizi.

## 10.2. Il procedimento di segnalazione certificata

Gli interventi di nuova costruzione ovvero le opere soggette a permesso per costruire devono essere dotate di abitabilità o agibilità, di cui all'art. 221 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dal D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 (*Regolamento recante la disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto*).

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di agibilità

La mancata presentazione della segnalazione comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

La segnalazione certificata è corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti nonché la conformità dell'opera al progetto presentato;
- b) certificato di collaudo statico ovvero dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

L'utilizzo delle costruzioni può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui sopra.

Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.



## ULTERIORI ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI: I VINCOLI

### 11.1. Generalità

Il rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, sugli immobili e sulle aree, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela degli eventuali vincoli.

Di seguito sono definiti i vincoli derivanti dalla normativa relativa alla tutela del patrimonio culturale e del paesaggio ed elencati quelli di carattere particolare con la relativa norma di riferimento e l'ente competente.

### 11.2. I vincoli sui beni culturali e sul paesaggio.

#### 11.2.1. *La legislazione sui beni culturali e sul paesaggio*

Sull'intero territorio nazionale sono presenti circa 60.000 immobili tutelati di proprietà privata o appartenenti al patrimonio immobiliare Statale o di Enti Pubblici. Gli immobili di proprietà pubblica, e per questo tutelati per legge, sono quelli che maggiormente caratterizzano l'immagine delle belle città italiane.

Anche molti edifici cosiddetti «minori» sono tutelati per il loro interesse artistico e storico connesso al pregio di specifiche tecniche costruttive o alla presenza di particolari elementi decorativi oppure connesso a uno specifico utilizzo del territorio.

Attualmente sul territorio nazionale operano 28 Soprintendenze che esercitano i compiti di tutela, conservazione e restauro dei beni architettonici, e di tutela ambientale e paesaggistica<sup>1</sup>.

Sono dislocate in 17 regioni, con esclusione delle regioni autonome Sicilia e Valle d'Aosta e delle province autonome di Trento e Bolzano

La conservazione e la gestione dei beni culturali e ambientali è stata soggetta in Italia a un continuo processo di trasformazione in relazione ai mutamenti più generali di carattere economico, sociale e politico che hanno investito tutto il paese.

La Costituzione Italiana, all'art. 9, prevede la salvaguardia del paesaggio e dei monumenti artistici e storici prescrivendo ai pubblici poteri l'adozione degli strumenti giuridici idonei ad assicurare la tutela del patrimonio culturale della Repubblica.

<sup>1</sup> Le Soprintendenze conservano i decreti di dichiarazione di interesse particolarmente importante relativi agli immobili presenti nel territorio di competenza.

L'Istituto Centrale per il Catalogo e la Documentazione (ICCD) ha il compito di catalogare il patrimonio culturale italiano; l'Istituto Centrale per il Restauro (ICR) ha raccolto, per la realizzazione della Carta del rischio, schede su numerosi edifici.

La Direzione Generale ha avviato, assieme ai due Istituti, un «Progetto di monitoraggio sullo stato di conservazione dei beni architettonici e paesaggistici oggetto di tutela, attraverso l'uso di tecnologie informatiche avanzate».

Il patrimonio culturale è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici. Sono beni culturali le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà.

Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge.

I beni del patrimonio culturale di appartenenza pubblica sono destinati alla fruizione della collettività, compatibilmente con le esigenze di uso istituzionale e sempre che non vi ostino ragioni di tutela.

La prima legge in materia di beni culturali ed ambientali è stata la n. 2359 del 25 giugno 1865 (G.U. s.n. dell'8 luglio 1865) in merito a «*Espropriazioni per causa di utilità pubblica*».

In particolare il primo disegno di legge sulla conservazione dei monumenti e degli oggetti d'arte è stato presentato al Parlamento nel 1868.

A questa hanno fatto seguito agli inizi del '900 le prime leggi sulla conservazione dei monumenti e degli oggetti d'antichità e d'arte. La ricerca di una definizione della normativa generale procedeva di pari passo con la creazione di organismi e strutture amministrative statali preposte alla difesa e valorizzazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale che trovarono un'espressione sufficientemente chiara con l'istituzione delle sovrintendenze soltanto nel 1907.

Come è noto nel 1939 la tutela dell'ambiente veniva affidata a due leggi fondamentali: la Legge n. 1089, per le cose di interesse storico culturale, e la Legge n. 1497, per la protezione delle bellezze naturali, con il relativo Regolamento n. 1357 del 3 giugno 1940.

La Legge n. 1089 del 1 giugno 1939 (G.U. n. 184 dell'8 agosto 1939) assoggettava alla tutela le cose mobili ed immobili di interesse storico ed artistico, tra cui le ville, i parchi e i giardini di particolare interesse, le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà. Ai possessori di tali cose la norma disponeva che il ministro notificasse il riconoscimento del loro interesse particolare in forma amministrativa. I proprietari, possessori e detentori, a qualsiasi titolo, delle cose mobili o immobili assoggettate al vincolo di cui alla legge 1089/1939 avevano l'obbligo di sottoporre alla Soprintendenza competente i progetti delle opere che intendevano eseguire al fine di ottenere la preventiva approvazione.

La Legge n. 1497 del 29 giugno 1939 (G.U. n. 241 del 14 ottobre 1939) introduceva il principio di protezione delle bellezze naturali e l'art. 1 individuava le bellezze naturali distinguendole in individuali e d'insieme. Le prime sono le ville, i giardini, i parchi che, pur non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose di interesse storico-artistico, hanno una bellezza non comune, le seconde sono i complessi di cose immobili che compongono un insieme oggettivo avente valore estetico e tradizionale.

In particolare per gli immobili soggetti a tale vincolo, l'art. 7 stabiliva che:

---

«I proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, dell'immobile, il quale sia stato oggetto di notificata dichiarazione o sia stato compreso nei pubblicati elenchi delle località non possono distruggerlo né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio a quel suo esteriore aspetto che è protetto dalla presente legge.

Essi, pertanto debbono presentare i progetti dei lavori che vogliano intraprendere alla competente sovrintendenza e astenersi dal mettervi mano sino a tanto che non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.

## APPENDICE NORMATIVA

**DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380**  
*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)*

[G.U.R.I. 20/10/2001, N. 245 – S.O. N. 239]

Testo in vigore dal: 2/02/2016

Parte I  
*Attività edilizia*

Titolo I  
*Disposizioni generali*

Capo I  
*Attività edilizia*

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;

Visti gli articoli 16 e 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Visto l'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, come modificato dall'art. 1, comma 6, lettere d) ed e), della legge 24 novembre 2000, n. 340;

Visto il punto 2 dell'allegato n. 3 della legge 8 marzo 1999, n. 50;

Visto l'articolo 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59, allegato 1, n. 105 e n. 112-*quinquies*;

Visto l'articolo 1 della legge 16 giugno 1998, n. 191;

Vista la legge 24 novembre 2000, n. 340, allegato A, numeri 12, 14, 46, 47, 48, 51 e 52;

Visti gli articoli 14, 16, 19 e 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo recante testo unico delle disposizioni legislative in materia di edilizia;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica recante testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di edilizia;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94;

Visto l'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

Visto il regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni;

Vista la legge 5 novembre 1971, n. 1086, e successive modificazioni;

Vista la legge 2 febbraio 1974, n. 64, e successive modificazioni;

Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13, e successive modificazioni;

Visto l'articolo 24 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, e successive modificazioni;

Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni;

Viste le preliminari deliberazioni del Consiglio dei Ministri, adottate nelle riunioni del 16 febbraio 2001 e del 4 aprile 2001;

Sentita la Conferenza unificata ai sensi dell'art. 9, comma 3, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

Udito il parere del Consiglio di Stato espresso nella sezione consultiva per gli atti normativi nell'adunanza generale del 29 marzo 2001;

Acquisito il parere della competente commissione della Camera dei deputati e decorso inutilmente il termine per il rilascio del parere da parte della competente commissione del Senato della Repubblica;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 24 maggio 2001;

Su proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro per la funzione pubblica, di concerto con i Ministri per gli affari regionali, per i lavori pubblici e per i beni e le attività culturali;

EMANA

il seguente decreto:

#### Art. 1 (L)

##### *Ambito di applicazione*

1. Il presente testo unico contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia.

2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, la normativa di tutela dell'assetto idrogeologico e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

3. Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.

#### Art. 2 (L)

##### *Competenze delle regioni e degli enti locali*

1. Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico.

2. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano esercitano la propria potestà legislativa esclusiva, nel rispetto e nei limiti degli statuti di autonomia e delle relative norme di attuazione.

3. Le disposizioni, anche di dettaglio, del presente testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti, operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi.

4. I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, disciplinano l'attività edilizia.

**DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42*****Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.***

[G.U.R.I. 20/10/2001, N. 245 – S.O. N. 239]

Testo in vigore dal: 1/05/2004

## IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76, 87, 117 e 118 della Costituzione;

Visto l'articolo 14 della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Visto il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59, e successive modifiche e integrazioni;

Visto il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, recante testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352;

Visto l'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;

Vista la preliminare deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 29 settembre 2003;

Acquisito il parere della Conferenza unificata, istituita ai sensi del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

Acquisiti i pareri delle competenti commissioni del Senato della Repubblica e della Camera dei deputati;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 16 gennaio 2004;

Sulla proposta del Ministro per i beni e le attività culturali, di concerto con il Ministro per gli affari regionali;

## EMANA

il seguente decreto legislativo:

## Art. 1

1. È approvato l'unito codice dei beni culturali e del paesaggio, composto di 184 articoli e dell'allegato A, vistato dal Ministro proponente.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 22 gennaio 2004

PARTE PRIMA  
*Disposizioni generali*

Art. 1  
*Principi*

1. In attuazione dell'articolo 9 della Costituzione, la Repubblica tutela e valorizza il patrimonio culturale in coerenza con le attribuzioni di cui all'articolo 117 della Costituzione e secondo le disposizioni del presente codice.

2. La tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale concorrono a preservare la memoria della comunità nazionale e del suo territorio e a promuovere lo sviluppo della cultura.

3. Lo Stato, le regioni, le città metropolitane, le province e i comuni assicurano e sostengono la conservazione del patrimonio culturale e ne favoriscono la pubblica fruizione e la valorizzazione.

4. Gli altri soggetti pubblici, nello svolgimento della loro attività, assicurano la conservazione e la pubblica fruizione del loro patrimonio culturale.

5. I privati proprietari, possessori o detentori di beni appartenenti al patrimonio culturale, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, sono tenuti a garantirne la conservazione.

6. Le attività concernenti la conservazione, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio culturale indicate ai commi 3, 4 e 5 sono svolte in conformità alla normativa di tutela.

Art. 2  
*Patrimonio culturale*

1. Il patrimonio culturale è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici.

2. Sono beni culturali le cose immobili e mobili che, ai sensi degli articoli 10 e 11, presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà.

3. Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all'articolo 134, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge.

4. I beni del patrimonio culturale di appartenenza pubblica sono destinati alla fruizione della collettività, compatibilmente con le esigenze di uso istituzionale e sempre che non vi ostino ragioni di tutela.

Art. 3  
*Tutela del patrimonio culturale*

1. La tutela consiste nell'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette, sulla base di un'adeguata attività conoscitiva, ad individuare i beni costituenti il patrimonio culturale ed a garantirne la protezione e la conservazione per fini di pubblica fruizione.

2. L'esercizio delle funzioni di tutela si esplica anche attraverso provvedimenti volti a conformare e regolare diritti e comportamenti inerenti al patrimonio culturale.

Art. 4  
*Funzioni dello Stato in materia di tutela del patrimonio culturale*

1. Al fine di garantire l'esercizio unitario delle funzioni di tutela, ai sensi dell'articolo 118 della Costituzione, le funzioni stesse sono attribuite al Ministero per i beni e le attività culturali,

**DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 FEBBRAIO 2017, N. 31**

***Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata. (17G00042)***

[G.U.R.I. 22/03/2017, N. 68]

Testo in vigore dal: 6/04/2017

**Capo I*****Disposizioni generali*****IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA**

Visto l'articolo 87, quinto comma, della Costituzione;

Visto l'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni e in particolare gli articoli 14 e seguenti e l'articolo 17-*bis*;

Visto l'articolo 12, comma 2, del decreto-legge 31 maggio 2014, n. 83, convertito con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2014, n. 106, come modificato dall'articolo 25, comma 2, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, il quale dispone che con regolamento da emanare ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono dettate disposizioni modificative e integrative al regolamento di cui all'articolo 146, comma 9, quarto periodo, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, al fine di ampliare e precisare le ipotesi di interventi di lieve entità, operare ulteriori semplificazioni procedurali nonché individuare le tipologie di interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica e quelle che possono essere regolate attraverso accordi di collaborazione tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, le regioni e gli enti locali, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241;

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, recante codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139, recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

Vista la preliminare deliberazione del Consiglio dei ministri, adottata nella riunione del 15 giugno 2016;

Acquisita l'intesa della Conferenza unificata, ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, in data 7 luglio 2016;

Udito il parere del Consiglio di Stato espresso dalla Sezione consultiva per gli atti normativi, nell'adunanza del 30 agosto 2016;

Acquisiti i pareri delle competenti Commissioni parlamentari della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica;

Vista la deliberazione del Consiglio dei ministri, adottata nella riunione del 20 gennaio 2017;

Sulla proposta del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo;

Emana il seguente regolamento:

#### Art. 1

##### *Definizioni*

1. Nel testo e negli Allegati «A», «B», «C» e «D» che costituiscono parte integrante del presente decreto:

- a) «Codice» è il Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;
- b) «Ministero» è il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo;
- c) «amministrazione procedente» è la regione, ovvero l'ente delegato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica;
- d) «Soprintendenza» è l'ufficio periferico del Ministero competente al rilascio dei pareri in materia di autorizzazioni paesaggistiche;
- e) «accordi di collaborazione» sono gli accordi stipulati tra il Ministero, la regione e gli enti locali di cui all'articolo 25 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164;
- f) «vincolo paesaggistico» è quello imposto ai sensi degli articoli 140, 141 e 143 del Codice o delle previgenti norme, ovvero quello previsto dall'articolo 142 del Codice.

#### Art. 2

##### *Interventi ed opere non soggetti ad autorizzazione paesaggistica*

1. Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere di cui all'Allegato «A» nonché quelli di cui all'articolo 4.

#### Art. 3

##### *Interventi ed opere di lieve entità*

##### *soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato*

1. Sono soggetti al procedimento autorizzatorio semplificato di cui al Capo II gli interventi ed opere di lieve entità elencati nell'Allegato «B».

#### Art. 4

##### *Esonero dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica per particolari categorie di interventi*

1. Qualora nel provvedimento di vincolo, ovvero nel piano paesaggistico, siano contenute le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione e la tutela del bene paesaggi-

## INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE INCLUSO

### Note sul software incluso

Il software incluso<sup>1</sup> installa i seguenti documenti:

- **Norme nazionali di riferimento**, comprese quelle riportate in appendice al volume:
  - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
  - D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
  - D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31.
- **Norme regionali di riferimento**.
- **Modulistica** inerente gli atti amministrativi nel settore edile.

Utilità disponibili con il software:

- **Glossario** (principali termini tecnico-normativi);
- **F.A.Q.** (domande e risposte più frequenti);
- **Test iniziale** (verifica della formazione di base);
- **Test finale** (verifica dei concetti analizzati).

### Requisiti hardware e software

- Processore da 2.00 GHz;
- MS Windows Vista/7/8/10 (è necessario disporre dei privilegi di amministratore);
- MS .Net Framework 4 e vs. successive;
- 250 MB liberi sull’HDD;
- 2 GB di RAM;
- MS Word 2007 e vs. successive;
- Adobe Reader 11.x e vs. successive;
- Accesso ad internet e browser web.

### Download del software e richiesta della password di attivazione

1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

[http://www.grafill.it/pass/943\\_7.php](http://www.grafill.it/pass/943_7.php)

- 2) Inserire i codici “A” e “B” (vedi ultima pagina del volume) e cliccare [**Continua**].
- 3) **Per utenti registrati** su [www.grafill.it](http://www.grafill.it): inserire i dati di accesso e cliccare [**Accedi**], accettare la licenza d’uso e cliccare [**Continua**].

<sup>1</sup> Il software incluso è parte integrante della presente pubblicazione e resterà disponibile nel menu **G-cloud** dell’area personale del sito [www.grafill.it](http://www.grafill.it).

- 4) **Per utenti non registrati** su [www.grafill.it](http://www.grafill.it): cliccare su **[Iscriviti]**, compilare il form di registrazione e cliccare **[Iscriviti]**, accettare la licenza d'uso e cliccare **[Continua]**.
- 5) Un **link per il download del software** e la **password di attivazione** saranno inviati, in tempo reale, all'indirizzo di posta elettronica inserito nel form di registrazione.

### Installazione ed attivazione del software

- 1) Scaricare il setup del software (file \*.exe) cliccando sul link ricevuto per e-mail.
- 2) Installare il software facendo doppio-click sul file **88-8207-944-4.exe**.
- 3) Avviare il software:

Per utenti MS Windows Vista/7/8: **[Start]** › **[Tutti i programmi]** › **[Grafill]**  
 › **[Procedure Edilizia Privata]** (cartella)  
 › **[Procedure Edilizia Privata]** (icona di avvio)

Per utenti MS Windows 10: **[Start]** › **[Tutte le app]** › **[Grafill]**  
 › **[Procedure Edilizia Privata]** (icona di avvio)

- 4) Compilare la maschera *Registrazione Software* e cliccare su **[Registra]**.
- 5) Dalla finestra *Starter* del software sarà possibile accedere ai documenti disponibili.



