

La disciplina della attività edilizia: tipologie di intervento e titolo abilitativo

Rimini 18 maggio 2018

a cura di Giovanni Rizzi

TESTO UNICO in materia edilizia (DPR 6 giugno 2001 n. 380)
Disciplina in vigore



Art. 6, attività edilizia totalmente libera
(no titoli no comunicazioni; unica eccezione comunicazione avvio lavori per opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee)

Art. 6-bis C.I.L.A. (fattispecie residuale; tutti gli interventi non di edilizia libera, non soggetti a Permesso di costruire o a S.C.I.A.)

Artt. 10 a 21 PERMESSO di COSTRUIRE
(interventi nuova costruzione; ristrutturazione urbanistica; ristrutturazione edilizia "pesante")

Artt. 22, 23bis e 137 S.C.I.A.
(ristrutturazione "leggera"; restauro e risanamento "pesante"; manutenzione straordinaria "pesante"; varianti "leggere" e non comportanti variazioni essenziali; parcheggi "Tognoli")

Art. 23 Super-S.C.I.A. (in alternativa al permesso di costruire: nuove costruzione in attuazione Piani attuativi e strumenti urbanistici generali recanti precisi disposizioni plano volumetriche; ristrutturazione "pesante")

Art. 3: definizioni tipologie edilizie

Art. 5 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE),

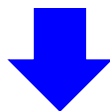
l'intero procedimento amministrativo, inerente una pratica edilizia, trova la sua sede istituzionale nello e solo ed esclusivamente nello sportello suddetto.

E' compito esclusivo del SUE acquisire tramite conferenza di servizi tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per la realizzazione di un intervento edilizio. La conferenza va indetta entro 5 gg dal ricevimento della domanda

giovanni rizzi
studio notarile associato
trentin diego

I TITOLI EDILIZI AMBITO APPLICATIVO

ATTIVITA' soggette a C.I.L.A (art. 6-bis, c. 1, T.U.E.)



Mentre sino al 10 dicembre 2016 la C.I.L.A. riguardava solo due specifici interventi edilizi:
(i) interventi di manutenzione straordinaria (ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardassero le parti strutturali dell'edificio) (art. 6, c. 2, lett. a, nel testo in vigore sino al 10 dicembre 2016);

(ii) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempreché non riguardassero le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa (art. 6, c. 2, lett. e-bis nel testo in vigore sino al 10 dicembre 2016)

dall'11 dicembre 2016 con l'entrata in vigore del Dec. L.vo 222/2016, la C.I.L.A. diviene la fattispecie **residuale** in materia edilizia, alla quale vanno assoggettati, per esclusione, tutti gli interventi edilizi per i quali non sia prevista una specifica disciplina.

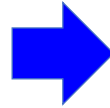
Dall'11 dicembre 2016 sono soggetti a C.I.L.A. gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli:

- **6** (attività edilizia libera)
- **10** (attività soggetta a permesso di costruire)
- **22** (attività soggetta a S.C.I.A)

Esempi: (i) manutenzione straordinaria "leggera"; (ii) restauro e risanamento conservativo "leggero"; eliminazione barriere architettoniche comportanti realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che alterano la sagoma; (iv) realizzazione di pertinenze di volume pari o inferiore al 20% del volume dell'edificio principale; attività di ricerca nel sottosuolo all'interno dei centri abitati

IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Ambito di applicazione del permesso di costruire (art. 10)



gli interventi di **nuova costruzione** (art. 3 c.1, l.e, TU)

gli interventi di **ristrutturazione urbanistica** (art. 3, c1, l.f, TU)



E' comunque riconosciuta la **facoltà** dell'interessato di chiedere il rilascio di **permesso di costruire** per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 22 c.1 e c.2, T.U. DPR 380/2001 per i quali é prescritta la presentazione della S.C.I.A.

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 limitatamente alle zone A, mutamenti di destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del dlgs. 22.1.2004 n. 42 e s.m.i. (cd. **ristrutturazione "pesante"** (ridefinita dal DL. 133/2014 che ha escluso l'aumento delle unità immobiliari, la modifica di volume e superficie di singole unità)

LA SEGNALEZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'

La S.C.I.A. "ordinaria (art. 19 legge 241/1990)

**AMBITO
APPLICAZIONE
DELLA S.C.I.A.
"ordinaria"
(art. 22 T.U.E.)**

Art. 22, c. 1, T.U.E.: gli interventi strutturali

Sono realizzabili mediante S.C.I.A. ex art.19 L. 241/1990, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

- (i) gli interventi di manutenzione straordinaria cd. "pesante"
- (ii) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo cd "pesante";
- (iii) gli interventi di ristrutturazione edilizia cd. "leggera"

Art. 22, c.2, T.U.E.: Varianti a permessi di costruire che:

- non incidono su parametri urbanistici, volumetrie, destinazione, categoria edilizia,
- nonché, nel solo caso di immobili soggetti a vincoli ex dlgs 42/2004, che non incidano neppure sulla sagoma

ART. 22 c2bis T.U.E.: varianti a permessi di costruire comunicate a **fine lavori** con attestazione del professionista, a condizione che:

- non configurino una variazione essenziale,
- siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie
- 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

**ULTERIORE
AMBITO
APPLICAZIONE
DELLA S.C.I.A.
"ordinaria"
(artt. 137 e
23bis T.U.E.)**

Art. 137 T.U.E.: i parcheggi "Tognoli"

- realizzazione parcheggi a piano terra e sottosuolo
 - realizzazione parcheggi ad uso esclusivo residenti nel sottosuolo di aree esterne al fabbricato
- (art. 9, c. 1 e 2, l. 24.3.1989 n. 122 modificato dall'art. 137 T.U.E.)

Art. 23bis, c.2, T.U.E.: limitazioni all'uso della S.C.I.A. nei centri storici:

Esclusa la S.C.I.A. per interventi di **demolizione e ricostruzione**, o per **varianti a permessi di costruire**, comportanti modifiche della **sagoma**, se riguardanti edifici siti nei **centri storici** delle città (a prescindere dall'esistenza di vincolo storico/culturale); in pratica:

- all'interno delle zone omogenee A) e in quelle equipollenti, i Comuni, con propria delibera, se adottata entro il 30.6.2014, o in mancanza, la Regione o apposito Commissario nominato dal Ministro delle infrastrutture, debbono individuare le aree nelle quali **non è applicabile la S.C.I.A.** per i suddetti interventi;
- nelle restanti aree interne alle zone A) e a quelle equipollenti, gli interventi cui è applicabile la S.C.I.A. non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi 30gg dalla data di presentazione della SCIA;
- In mancanza di delibera per le zone A non trova applicazione la S.C.I.A. se c'è modifica della sagoma

I lavori relativi agli interventi soggetti a S.C.I.A. "ordinaria" possono essere iniziati il giorno stesso della sua presentazione al S.U.E.

LA Super-S.C.I.A. (art. 23 T.U.E.)

AMBITO DI APPLICAZIONE della Super-S.C.I.A. (art. 23, c. 01, T.U.E.)

Utilizzabile in alternativa al Permesso di costruire (figura che ha sostituito la precedente super-DIA e soggetta alla medesima disciplina di quest'ultima).

Eventuali **interventi previsti da leggi regionali**

I lavori relativi agli interventi soggetti a super-S.C.I.A. possono essere iniziati decorsi 30 gg. della sua presentazione al S.U.E.

ristrutturazione "pesante": interventi 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 ex 42/2004

interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da P.U.A. che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti

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

giovanni rizzi
studio notarile associato
trentin diego

MANUTENZIONE ORDINARIA E ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA

LA MANUTENZIONE ORDINARIA

DEFINIZIONE (art. 3, c.1, lett.a, T.U.E.):

*Si intendono per "interventi di ordinaria manutenzione" quelli riguardanti le opere volte alla **riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture** degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*



**Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 2 marzo 2018 –
Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo
delle attività di edilizia libera:**

Riparazione sostituzione rinnovamento di:

Pavimentazione esterna ed interna
Opere di lattoneria (grondaie, tubi, pluviali)
Serramento e infisso interno ed esterno
Manto di copertura
Ascensore e impianti di sollevamento verticale
Impianto elettrico – igienico idro-sanitario
+ 18 ulteriori tipologie di intervento

DISCIPLINA EDILIZIA:

Trattasi di interventi **assolutamente liberi** per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo (**art. 6, c. 1, T.U.**)



RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITA':

Essendo attività libera non è mai messa in discussione la COMMERCIALIZZABILITA' dei beni.

Non vi sarebbe neppure la possibilità di menzionare alcunchè posto che non è richiesto alcun titolo edilizio (permesso o SCIA)

LE ALTRE ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA EX ART. 6 T.U.E.

DISCIPLINA:

art. 6 T.U.E.

(come modificato dal Dec.Lgs 222/2016)

Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 2 marzo 2018 – Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle attività di edilizia libera

a-bis) gli interventi di installazione delle **pompe di calore** aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12kw

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

Installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento di:

Ascensore e montacarichi

Servoscala e assimilabili

Rampa

Dispositivi sensoriali

Installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento di opere strumentali dell'attività di ricerca nel sottosuolo attraverso carotaggi, perforazioni e altre metodologie

Manutenzione e gestione di Impianti di irrigazione e di drenaggio finalizzati alla regimazione ed uso dell'acqua in agricoltura

Installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento di serre compresi elementi di appoggio e/o ancoraggio

LE ALTRE ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA

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 interrato 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

N.B.: gli interventi da e-bis) a e-quinquies) sino al 10 dicembre 2016 erano soggetti a C.I.L.; per effetto del D.Lvo 222/2016 diventano liberi (salva la necessità della previa comunicazione per gli interventi sub e-bis)

Installazione, riparazione, manutenzione e rimozione di

Gazebo - Stand fieristico

Servizi igienici mobili - Tensostrutture

Aree parcheggio provvisorio

Realizzazione, riparazione, sostituzione di:

Pavimentazione esterna, comprese opere correlate, quali guaine e sottofondi

Vasca di raccolta di acque

Installazione, riparazione, sostituzione di:

Opere arredo per giardino (es barbecue in muratura, fontana, scultura, fioriera, ecc.)

Gazebo di limitate dimensioni non stabilmente infisso al suolo

Gioco per bambini

Pergolato di limitate dimensioni non stabilmente infisso al suolo

Ricovero per animali domestici e da cortile

Ripostiglio attrezzi di limitate dimensioni non stabilmente infisso al suolo

LA MEDESIMA DISCIPLINA APPLICABILE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA

(salvo l'obbligo di previa comunicazione prescritto per le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee)

giovanni rizzi
studio notarile associato
trentin diego

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

DEFINIZIONE (art. 3, c.1, lett. b, T.U.E.):

Si intendono per "interventi di straordinaria manutenzione" 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 comportante 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.

NOTA BENE: solo gli interventi "*autonomi*" di frazionamento o di accorpamento, ossia i singoli interventi edilizi comportanti l'esecuzione di opere minime per ottenere la fisica separazione o l'accorpamento delle unità immobiliari, possono essere ricondotti alla fattispecie della "*manutenzione straordinaria*".

Se ed in quanto interventi ricompresi in un "insieme sistematico di opere" portante ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, si sarà in presenza di un intervento qualificabile di "*ristrutturazione edilizia*"

Ai fini della individuazione della disciplina applicabile bisogna distinguere (Tab. A all. D.lvo 222/2016)

manutenzione straordinaria "pesante" (art. 3, c.1, lett. d, T.U.E. + art. 22, c.1, lett. a) T.U.E.)

manutenzione straordinaria "leggera" (art. 3, c.1, lett. d, T.U.E. + art. 6-bis T.U.E.)

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Le sottoclassificazioni

Manutenzione straordinaria "pesante":
se riguarda parti strutturali degli edifici

Manutenzione straordinaria "leggera":
se non riguarda parti strutturali degli edifici

Interventi soggetti a **S.C.I.A. "ordinaria"** ai sensi art. 19 legge 241/1990 a norma del quale le opere possono essere iniziate dalla data stessa di avvenuta presentazione della segnalazione (ferma, restando la facoltà per l'interessato di richiedere il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 22, co. 7 T.U.E.)

Interventi soggetti a **C.I.L.A.** la cui disciplina è attualmente dettata dall'art. 6-bis T.U.E., a norma del quale le opere possono essere iniziate dalla data stessa di avvenuta presentazione della comunicazione.

RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITÀ: essendo interventi "minori" non è mai messa in discussione la commerciabilità dei beni. La **menzione** negli atti traslativi o divisionali è **facoltativa** (*per la storia urbanistico edilizia dell'edificio*) e comunque la sua mancanza non incide mai sulla validità dell'atto

giovanni rizzi
studio notarile associato
trentin diego

**RESTAURO
E
RISANAMENTO
CONSERVATIVO**

Restauro e Risanamento Conservativo

DEFINIZIONE (art. 3, c.1, lett. c, T.U.E.):

Si intendono per "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a **conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità** mediante un **insieme sistematico di opere** che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, **ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dei relativi piani attuativi (*)**. 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.

(*) modificato dall'art. 65bis D.L. 24.4.2017 n. 50 conv. L. 23.6.2017 n. 144

Ai fini della individuazione della disciplina applicabile bisogna distinguere (Tab. A all. D.Ivo 222/2016)

Restauro e risanamento conservativo "pesante" (art. 3, c.1, lett. c, T.U.E. + art. 22, c.1, lett. b) T.U.E.)

Restauro e risanamento conservativo "leggero" (art. 3, c.1, lett. c, T.U.E. + art. 6-bis T.U.E.)

Restauro e Risanamento Conservativo

Restauro e risanamento conservativo “pesante”:
se riguarda parti strutturali degli edifici

Interventi soggetti a **S.C.I.A. “ordinaria”** ai sensi art. 19 legge 241/1990 a norma del quale le opere possono essere iniziate dalla data stessa di avvenuta presentazione della segnalazione (ferma, restando la facoltà per l'interessato di richiedere il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 22, co. 7 T.U.E.)

Restauro e risanamento conservativo “leggero”:
se non riguarda parti strutturali degli edifici

Interventi sono soggetti a **C.I.L.A.** la cui disciplina è attualmente dettata dall'art. 6-bis T.U.E., a norma del quale le opere possono essere iniziate dalla data stessa di avvenuta presentazione della comunicazione.

RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITÀ: essendo interventi “minori” non è mai messa in discussione la commerciabilità dei beni. La **menzione** negli atti traslativi o divisionali è **facoltativa** (*per la storia urbanistico edilizia dell'edificio*) e comunque la sua mancanza non incide mai sulla validità dell'atto

giovanni rizzi
studio notarile associato
trentin diego

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

DEFINIZIONE (art. 3, c.1, lett. d, T.U.E.):

Si intendono per "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, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del dlgs 42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la **medesima sagoma** dell'edificio preesistente.

Ai fini della individuazione della disciplina applicabile bisogna distinguere (Tab. A all. D.Ivo 222/2016)

ristrutturazione "pesante" (art. 3, c.1, lett. d, T.U.E. + art.10, c.1, lett. c) T.U.E.)

ristrutturazione "leggera" (art. 3, c.1, lett. d, T.U.E. e art. 22, c. 1, lett. c) T.U.E.)

LA RISTRUTTURAZIONE "PESANTE"

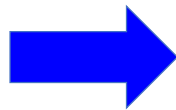
DEFINIZIONE:

è definita dall'**art. 10, c.1, lett. c, T.U.E.**: si tratta di quegli interventi *“che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero, se relativi a beni in zona A, che comportino mutamento della destinazione d'uso nonché degli interventi che comportino modificazioni della sagoma se si tratta di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del dlgs.22.1.2004 n. 42 e s.m.i.”*

DISCIPLINA EDILIZIA:

Trattasi di interventi soggetti a **PERMESSO DI COSTRUIRE** (Art. 10, c.1, lett. c, T.U.)

E' prevista in **alternativa** al permesso di costruire la possibilità di avvalersi della **SUPER-S.C.I.A.** (Art 23, c. 01, lett.a) TUE).



RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITA':

Gli edifici oggetto di ristrutturazione "pesante" eseguita in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità dallo stesso sono **INCOMMERCIALIZZABILI**.

La mancata menzione negli atti traslativi o divisionali del titolo abilitativo (permesso di costruire o super-S.C.I.A.) ne determina la **nullità** (arg. art. 46, c 5bis, T.U.)

LA RISTRUTTURAZIONE “LEGGERA”

DEFINIZIONE:

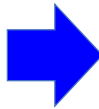
è definita **dall'art. 22, c.1, lett. c, T.U.E.**: si tratta degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c) (ossia diversi dagli interventi definiti di ristrutturazione cd. “pesante”).

Rientrano, **ad esempio**, nella ristrutturazione “*leggera*” gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino:

- aumento del numero delle unità
- modifica del volume e superficie delle singole unità (ma non della volumetria complessiva dell'edificio)
- modificazioni della sagoma, se hanno per oggetto immobili non sottoposti a vincoli ex dlgs 42/2004
(interventi che prima delle modifiche del DL. 69/2013 e del DL 133/2014 erano riconducibili alla ristrutturazione cd. “maggiore)

DISCIPLINA EDILIZIA:

Interventi soggetti a **S.C.I.A.** “ordinaria” a sensi art. 19 legge 241/1990 a norma del quale le opere possono essere iniziate dalla data stessa di avvenuta presentazione della segnalazione (ferma, restando la facoltà per l'interessato di richiedere il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 22, co. 7 T.U.E.)



RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITA':

Essendo interventi “minori” non è mai messa in discussione la COMMERCIALIZZABILITA' dei beni.

La **menzione** negli atti traslativi o divisionali è **facoltativa** (*per la storia urbanistico edilizia dell'edificio*) e comunque la sua mancanza non incide mai sulla validità dell'atto

GLI INTERVENTI DI FRAZIONAMENTO O DI ACCORPAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

se qualificabili come interventi di **manutenzione straordinaria** (*interventi autonomi di frazionamento delle unità*) gli stessi sono soggetti a **C.I.L.A.** (se non riguardano parti strutturali) o a **S.C.I.A.** (se riguardano parti strutturali)

se qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia, gli stessi sono soggetti a **S.C.I.A.**, se si tratta di ristrutturazione cd. "leggera" ovvero a **P.C.** o, in alternativa, a **Super-S.C.I.A.**, se si tratta di ristrutturazione edilizia cd. "pesante"

Se interventi di **manutenzione straordinaria** o di **ristrutturazione** cd. "**leggera**", non è mai messa in discussione la commerciabilità dei beni.

La menzione negli atti traslativi o divisionali è facoltativa (*per la storia urbanistico edilizia dell'edificio*) e comunque la sua mancanza non incide mai sulla validità dell'atto

Se si tratta, invece, di interventi riconducibili alla **ristrutturazione** cd. "**pesante**" vi è l'obbligo, a pena di nullità, di indicare in atto gli estremi del **P.C. o della super-S.C.I.A.**, come si evince dalla disposizione dell'art. 46, co. 5bis, T.U.E.

giovanni rizzi
studio notarile associato
trentin diego

**NUOVA COSTRUZIONE
E
RISTRUTTURAZIONE
URBANISTICA**

LA NUOVA COSTRUZIONE

DEFINIZIONE (art. 3, c.1, l.e, T.U.E.):

*si intendono per "interventi di nuova costruzione", quelli di **trasformazione edilizia e urbanistica del territorio** quali:*

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente,*
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;*
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta ed il soggiorno di turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;*
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;*
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.*

LA NUOVA COSTRUZIONE

DISCIPLINA EDILIZIA:

Trattasi di interventi soggetti a **PERMESSO DI COSTRUIRE** (Art. 10, c.1, lett. a, T.U.E.

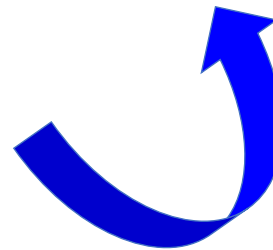
E' prevista **in alternativa** al permesso di costruire la possibilità di avvalersi della **SUPER-SCIA** per i seguenti interventi (Art 23, c. 01, T.U.E.):

- *gli interventi di **nuova costruzione** qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive,;*
- *gli interventi di **nuova costruzione** qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche*

RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITA':

Le "nuove costruzioni" (autonomamente funzionali) eseguite in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità dallo stesso sono INCOMMERCIALIZZABILI.

La mancata menzione negli atti traslativi o divisionali del titolo abilitativo (relativo alla **vicenda costruttiva dell'edificio**) ne determina la **nullità**



LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

DEFINIZIONE (art. 3, c.1, lett.f, T.U.E):

*Si intendono per "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a **sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi**, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale*

DISCIPLINA EDILIZIA:

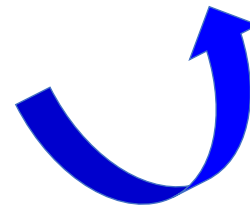
Trattasi di interventi soggetti a **PERMESSO DI COSTRUIRE** (Art. 10, c.1, lett. b), T.U.)

E' prevista **in alternativa** al permesso di costruire la possibilità di avvalersi della **SUPER-SCIA** per *gli interventi diristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive*; (art. 23, c. 01, T.U.E.)

RILEVANZA AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITA':

Gli immobili oggetto di ristrutturazione urbanistica eseguita in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità dallo stesso sono **INCOMMERCIALIZZABILI**

La mancata menzione negli atti traslativi o divisionali del titolo abilitativo ne determina la **nullità**



giovanni rizzi
studio notarile associato
trentin diego

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento di destinazione d'uso

Art. 10, c.2, T.U.E.:
Rimette alle Regioni la disciplina del **titolo edilizio**
“Le Regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell’uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a **permesso di costruire o a S.C.I.A.**”

Art. 23ter, T.U.E. introdotto dal DL. 133/2014 distingue tra **mutamento rilevante o irrilevante** in relazione a 5 diverse categorie funzionali:
1. Residenziale 2. turistico-ricettiva 3. produttiva e direzionale 4. commerciale 5. rurale

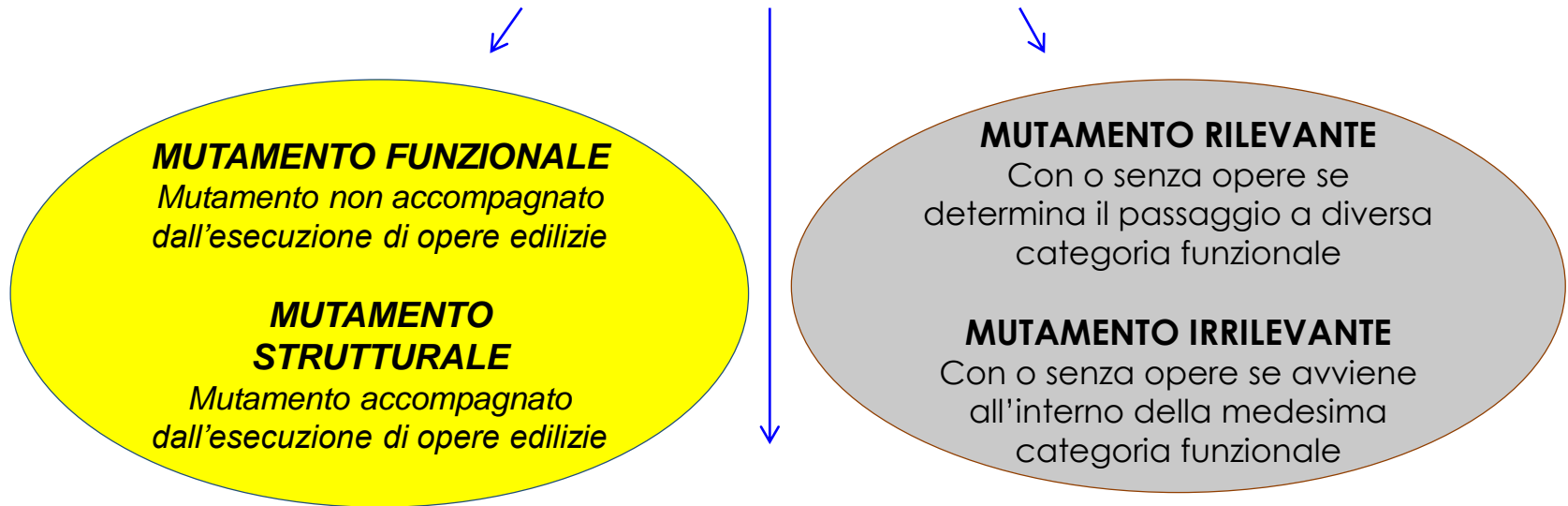
Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce **mutamento d'uso RILEVANTE** ogni forma di utilizzo dell'immobile diversa da quella originaria, anche non accompagnata da opere edilizie, tale da determinare il passaggio dall'una all'altra categoria funzionale (art. 23ter, c.1, T.U.E.).

Da segnalare anche, che, al fine di stabilire quale sia la destinazione d'uso di un immobile destinato a funzioni diverse, l'art. 23ter, c.2, T.U.E. stabilisce che *“la destinazione d'uso di un fabbricato o di un'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile”*

Le Regioni dovevano adeguare la propria legislazione ai principi fissati nel nuovo *art. 23-ter, T.U.E.*, entro 90gg dalla entrata in vigore del DL 133/2014. In mancanza di adeguamento trovano applicazione diretta le disposizioni dell'articolo suddetto.

Il mutamento di destinazione d'uso

Le classificazioni



Al fine di individuare la disciplina applicabile al mutamento di destinazione d'uso, bisogna tener conto oltre che della tradizionale distinzione tra mutamento strutturale e mutamento funzionale anche della nuova distinzione, introdotta dal DL. 133/2014, tra mutamento rilevante e mutamento non rilevante.

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso **all'interno della stessa categoria** funzionale è sempre consentito. Così dispone l'art. 23ter, c.3, T.U.E.; non è chiaro, peraltro, cosa si intende, in termini di titolo edilizio abilitativo, con l'espressione "è sempre consentito"

IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO IRRILEVANTE (all'interno medesima categoria funzionale)

se mutamento “funzionale”
(senza opere) torna applicabile la disciplina dettata dall'art. 6, co. 1, T.U.E. (attività edilizia totalmente libera).

L'espressione “è sempre consentito” evoca una sorta di autorizzazione preventiva *ex lege*, senza necessità di alcun titolo edilizio abilitativo né di comunicazioni di sorta, per quegli interventi che determinano un cambio d'uso all'interno della stessa categoria, senza l'esecuzione di alcuna opera materiale, in quanto interventi ritenuti, per l'appunto, non rilevanti.

se mutamento “strutturale”
(con l'esecuzione di opere) troverà applicazione la disciplina prevista in relazione alla tipologia di intervento concretamente posto in essere (manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, ecc.)

Non avranno rilevanza, ai fini della qualificazione urbanistica dell'intervento, le limitazioni connesse al cambio d'uso, da ritenersi, a tali fini, irrilevante, in quanto mutamento nell'ambito della medesima categoria funzionale (come ad es. per la manutenzione straordinaria esclusa in caso di mutamento d'uso).

Opere Non incidenti su parti strutturali (manutenzione straordinaria “leggera” – restauro “leggero”): **C.I.L.A.**
Opere incidenti su parti strutturali (manutenzione straordinaria “pesante”, restauro “pesante” o ristrutturazione “leggera”): **S.C.I.A.**

**IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO
RILEVANTE (con passaggio a diversa categoria
funzionale)**

Disciplina applicabile:
Tabella A allegata al D.Lvo
22.11.2016 n. 222 – sez. II –
Edilizia § 1 – punto 39
(tabella che indica per
ciascuna attività il regime
amministrativo applicabile)

Permesso di Costruire
*Richiesto per qualsiasi intervento
di mutamento di destinazione
d'uso RILEVANTE anche se non
accompagnato da opere edilizie*

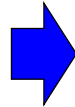
Il tutto, salva
diversa disciplina
dettata, con propria
legge, dalla
Regione

Soluzione eccessiva soprattutto per il cambio
d'uso "funzionale".
Evidentemente il legislatore ha ritenuto il cambio
d'uso rilevante intervento sempre ad alto
impatto urbanistico tale da richiedere in ogni
caso il preventivo controllo dell'Amministrazione
Comunale.

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

MUTAMENTO DESTINAZIONE e COMMERCIALIZZABILITÀ IMMOBILI

Menzione titolo edilizio a pena di nullità



Tutti gli interventi comportanti anche il mutamento di destinazione d'uso **strutturale** (rilevante o no) e qualificabili come **ristrutturazione cd. "pesante"** (art. 46 comma 5bis T.U.E.)

Menzione titolo edilizio
FACOLTATIVA
solo per la storia urbanistica edilizia dell'edificio

Gli interventi comportanti il mutamento di destinazione **strutturale** (rilevante o no) non qualificabili come ristrutturazione "pesante", anche se per il mutamento d'uso sia prescritto il ricorso al permesso di costruire (come nel caso di cambio d'uso "rilevante")

I mutamenti di destinazione d'uso **funzionale** (*mai qualificabili come ristrutturazione*) a prescindere dal titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente e quindi anche nel caso sia prescritto il ricorso al permesso di costruire (come nel caso di cambio d'uso "rilevante")

La disciplina della attività edilizia: tipologie di intervento e titolo abilitativo

GRAZIE PER L'ATTENZIONE