

## **PRONTUARIO DEI TITOLI EDILIZI**

**(aggiornato al 23 novembre 2014)**

### **LEGENDA:**

**AEL : Attività Edilizia Libera**

**CIL : Comunicazione Inizio Lavori**

**CILA : Comunicazione Inizio Lavori Asseverata**

**SCIA : Segnalazione Certificata Inizio Lavori**

**DIA : Denuncia Inizio Attività**

**PDC : Permesso Di Costruire**

**PDCC : Permesso di Costruire Convenzionato**

<b>INTERVENTO</b>	<b>ESEMPI TITOLO ABILITATIVO</b>	<b>TITOLO ABILITATIVO  RIFERIMENTO NORMATIVO</b>
<p><b>Interventi di manutenzione ordinaria</b></p>	<p>Tinteggiatura Interni;  Sostituzione Pavimentazioni Interne;  Manutenzione Scale Interne;  Sostituzione Sanitari;  Riparazione Impianti Elettrici e di Riscaldamento;  Sostituzione Caldaie;  Sostituzione Serramenti Interni ;  Installazione Tende da Sole, Antenne Televisive;  Installazione Citofoni, Videocitofoni, Telecamere, Impianti Di Allarme;  Manutenzione e Riparazione di Elementi Esterni Esistenti : Ringhiere, Parapetti, Cancellate, Recinzioni, Muri Di Cinta, Grondaie, Infissi, Tegole e Relative Travatura di Sostegno (non Portante), Davanzali, Cornicioni, Intonaco Facciate, Lucernari, Ecc.;</p> <p>Riparazione Impianti E Vani Ascensori, Delle Cabine E/O Sostituzione Delle Stesse;  Manutenzione E Riparazione Cabina Elettrica Esistente;  Fognature Private: Riparazione E/O Sostituzione Delle Canalizzazioni Fognarie Senza Apportare Modifiche Al Percorso O Alle Dimensioni Delle Tubazioni;  Manutenzione Pavimentazioni e Scale Esterne all'edificio;</p>	<p><b>AEL</b>  (art.6 c.1 lett. a) DPR 380/01)</p>
<p><b>Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio</b></p>		<p><b>AEL</b> (art.6 c.1 lett. b) DPR 380/01)</p>

<p><b>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</b></p>		<p><b>AEL (art.6 c.1 lett. c) DPR 380/01)</b></p>
<p><b>Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari</b></p>		<p><b>AEL (art.6 c.1 lett. d) DPR 380/01)</b></p>
<p><b>Serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola</b></p>		<p><b>AEL (art.6 c.1 lett. e) DPR 380/01)</b></p>
<p><b>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</b></p>	<p><b>Chioschi, bagni chimici, baracche, roulotte, tettoie, ecc. da rimuovere entro 90 gg. dalla loro posa che siano motivate da esigenze occasionali e transitorie.</b></p>	<p><b>CIL (art.6 c.2 lett. b) DPR 380/01)</b></p>
<p><b>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</b></p>	<p><b>Coibentazioni e impermeabilizzazioni delle superfici esterne; Rifacimento o sostituzione delle pavimentazioni esterne esistenti, anche con materiali diversi da quelli preesistenti; Realizzazione nuove pavimentazioni esterne, nel rispetto degli indici relativi alla superficie drenante imposta dagli strumenti urbanistici comunali; Sostituzione di elementi esterni esistenti, con stessi materiali e tipologie (in presenza di opere</b></p>	<p><b>CIL (art.6 c.2 lett. c) DPR 380/01)</b></p>

	<p>murarie) : ringhiere, parapetti, cancellate e recinzioni "leggere" (es. senza fondazioni e/o elementi portanti in C.A.), grondaie, canne fumarie, infissi, tegole e relative travature di sostegno (non portanti), davanzali, cornicioni, lucernari, ecc.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rifacimento facciate esterne utilizzando materiali identici a quelli preesistenti;</li> <li>- Tinteggiatura facciate esterne;</li> </ul>	
<p>Pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al DM n. 1444 del 2/04/1968</p>		<p><b>CIL</b> (art.6 c.2 lett. d) DPR 380/01)</p>
<p>Aree ludiche senza fini di lucro, elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici</p>	<p>Installazione giochi bimbi nei giardini condominiali;</p>	<p><b>CIL</b> (art.6 c.2 lett. e) DPR 380/01)</p>
<p>Interventi di manutenzione straordinaria : le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.</p> <p>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</p>	<p>Rifacimento del rivestimento delle facciate esterne , anche con modifiche rispetto alle caratteristiche preesistenti;</p> <p>Modifiche interne alle unità immobiliari con eventuale accorpamento o frazionamento delle stesse;</p> <p>Realizzazione nuove pareti divisorie;</p> <p>Creazione di nuovi servizi igienici e/o volumi tecnici all'interno della sagoma dell'edificio (senza aumento di slp complessiva);</p> <p>Sostituzione con materiali diversi da quelli esistenti o realizzazione elementi e rivestimenti esterni: ringhiere, parapetti, grondaie, canne fumarie, infissi, tegole e relativa travatura di sostegno (purché non venga coinvolta la struttura portante del tetto), davanzali, cornicioni, lucernari, ecc.;</p> <p>Sostituzione di recinzioni e cancellate "leggere" (es. senza</p>	<p><b>CILA</b> (art.3 c.1 lett. b) e art.6 c.2 lett. a) DPR 380/01)</p>

volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

fondazioni e/o elementi portanti in C.A.) aventi tipologia diversa da quella preesistente;  
Manutenzione straordinaria di balconi e terrazzi che non coinvolgono elementi strutturali degli edifici;  
Fognature private: nuovi allacciamenti o rifacimento di fognature esistenti con modifiche del percorso e/o delle caratteristiche preesistenti;  
Sostituzione integrale dell'impianto di illuminazione condominiale, anche con caratteristiche diverse da quello preesistente;  
Rifacimento servizi igienici compreso impianto idrico sanitario, impianto elettrico, sanitari, sottofondi, piastrelle, ecc.

**NB : La realizzazione di canne fumarie deve attenersi a quanto prescritto dall'art. 17-bis della legge n° 90/2013**

:

**1. Con decorrenza 31 agosto 2013, il comma 9 dell'articolo 5 del regolamento di cui al d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, e successive modificazioni, è sostituito dai seguenti:**

**«9. Gli impianti termici installati successivamente al 31 agosto 2013 devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente.**

**9-bis. E' possibile derogare a quanto stabilito dal comma 9 nei casi in cui:**  
**a) si procede, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto termico, alla sostituzione di generatori di calore individuali che risultano installati in data antecedente a quella di cui al comma 9, con scarico a parete o in**

	<p>canna collettiva ramificata;  b) l'adempimento dell'obbligo di cui al comma 9 risulta incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale;  c) il progettista attesta e assevera l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il colmo del tetto.</p> <p>9-ter. Nei casi di cui al comma 9-bis è obbligatorio installare generatori di calore a gas che, per valori di prestazione energetica e di emissioni, appartengono alle classi 4 e 5 previste dalle norme UNI EN 297, UNI EN 483 e UNI EN 15502, e posizionare i terminali di tiraggio in conformità alla vigente norma tecnica UNI 7129, e successive integrazioni.</p> <p>9-quater. I comuni adeguano i propri regolamenti alle disposizioni di cui ai commi 9, 9-bis e 9-ter»;</p>	
<p><b>Modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa</b></p>		<p><b>CILA</b>  (art.6 c.2 lett. e-bis) DPR 380/01)</p>
<p><b>Manutenzione straordinaria consistente nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti degli edifici che comprendono elementi strutturali degli stessi</b></p>	<p><b>Installazione di nuovi ascensori e montacarichi, con struttura portante interna o esterna all'edificio;</b>  <b>Realizzazione e sostituzione di recinzioni, cancellate e muri di cinta esistenti in presenza di fondazioni e/o elementi portanti in c.a</b>  <b>Riparazione parti strutturali di scale esistenti interne e/o esterne all'edificio;</b>  <b>Riparazione solette;</b></p>	<p><b>SCIA</b>  (combinate disposto dell'art.3 c.1 lett. b), art.6 c.2 lett. a), art.6 c.4 DPR 380/01)</p>
<p><b>Ristrutturazione edilizia così</b></p>	<p><b>Realizzazione di nuove scale interne</b></p>	

detta "leggera" : 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, purchè tali elementi non comportino modifiche di volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A" (centri storici) non comportino mutamenti della destinazione d'uso. 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 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

e/o esterne che non comportino aumento di superficie lorda complessiva dell'edificio;  
Realizzazione nuovi balconi e terrazzi, ecc. che non comportino aumento di slp complessiva dell'edificio;  
Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria) purchè il nuovo edificio non comporti modifiche di volume o delle superfici complessive dell'edificio.  
Rifacimento del tetto, compresa la struttura portante dello stesso;  
Apertura in facciata di nuove porte, finestre esterne e lucernari;  
Sostituzione solette;  
Sostituzione scale esistenti interne e/o esterne all'edificio;

**SCIA**  
(combinato disposto dell'art.3 c.1 lett. d) DPR 380/01 , dell'art.10 c.1 lett. c) e dell'art.22 c.1 DPR 380/01)

**soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.**

(n.d.r. Gli interventi di ristrutturazione sopra individuati, sono quelli diversi da quelli previsti dall'art. 10 c.1 lett. c) DPR 380/01 per i quali è invece previsto il permesso di costruire)

**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 alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. 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.**

**SCIA  
(art.22 c.2 e c. 2-bis DPR  
380/01)**

**Restauro e risanamento**

<p><b>conservativo: interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano 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</b></p>		<p><b>SCIA</b> (combinato disposto dell'art.3 c.1 lett. c) e dell'art.22 c.1 DPR 380/01)</p>
<p><b>Ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" : interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, 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</b></p>	<p><b>Demolizione e ricostruzione, qualora comporti modifiche di volume e/o delle superfici (e non possa essere quindi catalogata come "sostituzione edilizia");</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di nuove scale interne e/o esterne che comportino aumento di slp complessiva;</li> <li>- Realizzazione di soppalchi che comportino aumento di slp;</li> <li>- Manufatti quali box, depositi, tettoie, porticati:</li> </ul>	<p><b>PDC</b> (art.10 c.1 lett. c) DPR 380/01)</p>
<p><b>Ristrutturazione urbanistica: interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme</b></p>		<p><b>PDC</b> (art.10 c.1 lett. b) DPR 380/01)</p> <p><b>DIA</b></p>

<p>sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale</p>		<p>a condizione che gli interventi da effettuare siano disciplinati da piani ed accordi negoziali aventi valore di piano attuativo già approvato dal Consiglio Comunale, contenenti anche le precise disposizioni richiamate all'art. 22 c.3 lett. b) del DPR 380/01</p>
<p><b>Interventi di nuova costruzione</b> così come definiti dall'art. 3, c. e del DPR 380/01 :</p> <p>e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);</p> <p>e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;</p> <p>e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;</p> <p>e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; (punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli articoli 87 e seguenti del decreto legislativo n. 259 del 2003);</p>	<p>Rientrano nella casistica del punto e.1): realizzazione cabine elettriche; realizzazione di nuove cancellate e recinzioni che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (ad es. in presenza di basamenti murari in c.a.); manufatti quali box, depositi, tettoie, porticati; nuovo muro di contenimento del terreno (se il dislivello è stato creato artificialmente e/o se detto muro supera in altezza il piano di campagna);</p> <p>rientrano nella casistica del punto e.5): chioschi, tensostrutture, bagni chimici, baracche, roulotte, ecc. aventi carattere permanente, stagionale, periodico e comunque non temporaneo; realizzazione tettoie, gazebo, porticati, pensiline, strutture a falde aperte sui lati non producenti cubatura ma influenti sulla slp complessiva per ricovero attrezzi, materiale, auto, ecc., e/o non diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee; <b>N.B. le installazioni stagionali non sono temporanee: "... perché una struttura sia qualificata come precaria è necessario che la stessa sia</b></p>	<p><b>PDC</b> (art.10 c.1 lett. b) DPR 380/01) in alternativa <b>DIA</b> a condizione che si verifichi almeno uno dei seguenti casi: a) che gli interventi da effettuare siano disciplinati da piani ed accordi negoziali aventi valore di piano attuativo già approvato dal Consiglio Comunale, contenenti altresì le ulteriori e precise disposizioni richiamate all'art. 22 c.3 lett. b) del DPR 380/01; b) che siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche; c) che sia stata prevista dalla regione la sostituzione del PDC con la DIA per le nuove costruzioni,</p>

<p>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, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;</p> <p>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 (indipendentemente dal loro volume, quindi anche se inferiore al 20%), ovvero gli interventi pertinenziali rispetto ai quali non vi sia alcuna definizione di "nuova costruzione" nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici, ma che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;</p> <p>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</p>	<p>destinata ad un uso specifico e temporalmente limitato del bene, mentre la stagionalità non esclude e, anzi, postula il soddisfacimento di interessi non occasionali e stabili nel tempo...." Consiglio di Stato sez.4, sent. N.6615 del 22.12.07. La precarietà di un manufatto edilizio, pertanto non dipende dai materiali utilizzati o dal suo sistema di ancoraggio al suolo, bensì dall'uso al quale il manufatto stesso è destinato);</p>	<p>indipendentemente dalle limitazioni di cui alle precedenti lettere a) e b) (art.22 c.3 lett. b) e c) DPR 380/01)</p>
--	---	---

del suolo ineditato		
<p><b>Mutamento dell'uso di immobili o di loro parti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche</b></p>	<p>Art. 23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante</p> <p>1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) residenziale;</li> <li>a-bis) turistico-ricettiva;</li> <li>b) produttiva e direzionale;</li> <li>c) commerciale;</li> <li>d) rurale.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>SCIA</b> (qualora il cambio d'uso da attuare rientri nello stesso raggruppamento del preesistente)</p> <p style="text-align: center;"><b>PDC</b> (qualora il cambio d'uso da attuare non rientri nello stesso raggruppamento del preesistente)</p>