

*Azioni per il rafforzamento della capacità amministrativa
degli Sportelli Unici per le Attività Produttive e per la formazione degli stakeholder*
CUP: J13D21006250002

Webinar

***Lo Sportello Unico per l'Edilizia e i procedimenti per l'acquisizione del
titolo abilitativo per gli interventi edilizi***

Intervento

a cura di Massimo Puggioni

15 febbraio 2022

Istituzione e funzioni del SUE

d.P.R. n. 380/2001 – art. 5 - Sportello unico per l'edilizia

Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture [...], ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato *Sportello unico per l'edilizia*, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'**intervento edilizio** oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività.

[...] Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160

Rapporto fra SUE e SUAP

SUE → Competente su tutti gli interventi edilizi

MA

d.P.R. n. 160/2010 – Disciplina del SUAP

art. 2 comma 1

è individuato il SUAP quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività

art. 4 comma 6

Salva diversa disposizione dei comuni interessati e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, *sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.*

Analogie e differenze fra procedimento SUE e SUAP

SUE:

Lo sportello unico per l'edilizia costituisce **l'unico punto di accesso** per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative **riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso**, che fornisce una **risposta tempestiva** in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi [...], gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

SUAP:

Il SUAP assicura al richiedente una **risposta telematica unica e tempestiva** in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità

Principi comuni del procedimento SUE e SUAP

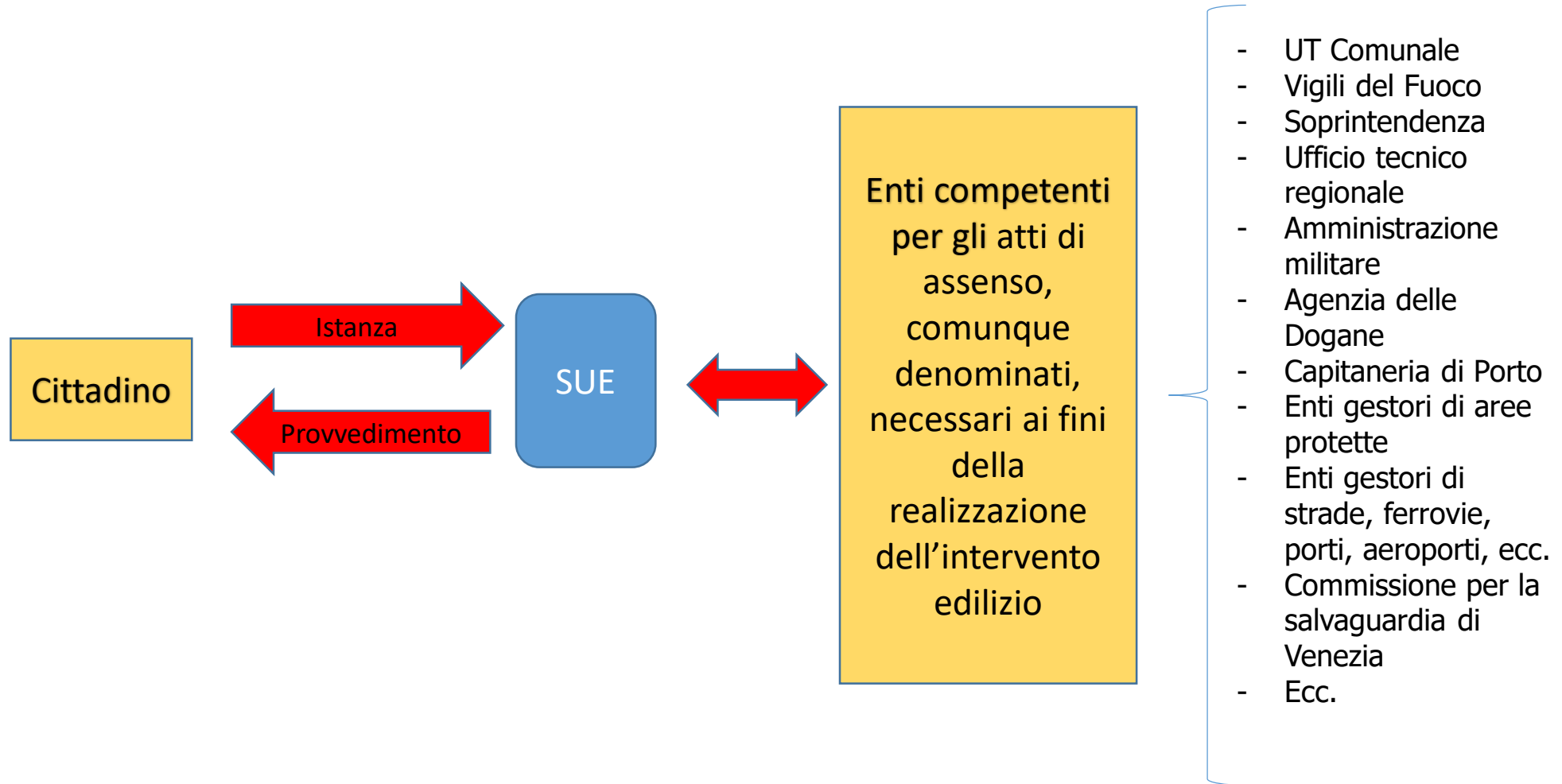
- Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia; **gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati** e sono tenuti a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.
- Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente **con modalità telematica** e provvede **all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento**, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione

Funzioni del SUE: interfaccia PA/cittadino e coordinamento procedimentale

- Riceve istanze di permesso di costruire, SCIA, agibilità, CILA e ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
- Fornisce informazioni ai cittadini sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure edilizie;
- Adotta provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse;
- Rilascia i permessi di costruire, nonché le certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- Cura i rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denunce

→ Non rientra fra i compiti primari del SUE l'istruttoria tecnica edilizia (autonomia organizzativa del singolo Ente)

Funzioni del SUE: interfaccia PA/cittadino e coordinamento procedimentale



Disciplina edilizia (d.P.R. n. 380/2001)

Categorie di intervento

(art. 3 dPR n. 380/2001)

- a. Manutenzione ordinaria
- b. Manutenzione straordinaria
- c. Restauro e risanamento conservativo
- d. Ristrutturazione edilizia
- e. Nuova costruzione
- f. Ristrutturazione urbanistica



Regimi amministrativi e titoli abilitativi

- Edilizia libera
- CILA
- SCIA
- Permesso di costruire
- SCIA alternativa al PdC

Occorre sempre valutare l'intervento nel suo complesso al fine di individuare la categoria nel quale esso ricade

Categorie di intervento edilizio (art. 3 d.P.R. n. 380/2001)



Manutenzione ordinaria

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

- *Ha un'accezione più ampia di quella del linguaggio comune*
- *E' sempre edilizia libera*

Esempi: **Glossario degli interventi di edilizia libera**

<http://www.italiasemplice.gov.it/media/2528/glossario-edilizia-libera.pdf>

Manutenzione ordinaria



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

Manutenzione ordinaria



Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)	Scala retrattile e di arredo	9
Riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma	Parapetto e ringhiera	10
Riparazione, rinnovamento, sostituzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali (comprese le opere correlate quali l'inserimento di strati isolanti e coibenti)	Manto di copertura	11
Riparazione, sostituzione, installazione	Controsoffitto non strutturale	12
Riparazione, rinnovamento	Controsoffitto strutturale	13
Riparazione, sostituzione, rinnovamento, realizzazione finalizzata all'integrazione impiantistica e messa a norma	Comignolo o terminale a tetto di impianti di estrazione fumi	14
Riparazione, rinnovamento o sostituzione di elementi tecnologici o delle cabine e messa a norma	Ascensore e impianti di sollevamento verticale	15
Riparazione e/o sostituzione, realizzazione di tratto di canalizzazione e sottoservizi e/o messa a norma	Rete fognaria e rete dei sottoservizi	16
Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento e/o messa a norma	Impianto elettrico	17
Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, compreso il tratto fino all'allacciamento alla rete pubblica e/o messa a norma	Impianto per la distribuzione e l'utilizzazione di gas	18
Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione apparecchi sanitari e impianti di scarico e/o messa a norma	Impianto igienico e idro-sanitario	19

Installazione, riparazione, integrazione, rinnovamento, efficientamento e/o messa a norma	Impianto di illuminazione esterno	20
Installazione, adeguamento, integrazione, rinnovamento, efficientamento, riparazione e/o messa a norma	Impianto di protezione antincendio	21
Installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma	Impianto di climatizzazione	22
Riparazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma	Impianto di estrazione fumi	23
Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	Antenna/parabola e altri sistemi di ricezione e trasmissione	24
Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	Punto di ricarica per veicoli elettrici	25

Manutenzione straordinaria



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 mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.**

→ Gran parte degli interventi definiti di *ristrutturazione* secondo l'accezione comune del termine

Esempi comuni:

- Modifica delle partizioni interne di una unità immobiliare (*demolizione realizzazione e spostamento di tramezzi, porte, aperture, ecc.*)
- Rifacimento totale impianti (*elettrici, idrici, termici, ecc.*)

Manutenzione straordinaria



- sono ricompresi anche gli interventi 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**
- sono comprese anche le **modifiche ai prospetti** degli edifici legittimamente realizzati **necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso**, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (DLgs 42/2004)

Restauro e risanamento conservativo



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

N.B: Buona parte degli interventi di «restauro» intesi nell'accezione comune del termine rientrano nella definizione di manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo



Differenza restauro e risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia

Per ristrutturazione edilizia si intende un intervento che comporti **una profonda trasformazione dell'intero edificio o delle sue componenti, con la conseguente alterazione della sua natura originaria o delle sue funzioni.**

La natura del restauro e del risanamento conservativo è invece totalmente opposta: **il fine di questi interventi è infatti quello di preservare gli elementi originali della struttura, limitando i lavori a tutto ciò che riguarda un eventuale ripristino del suo funzionamento**

Restauro e risanamento conservativo



Agenzia delle Entrate - Circolare 7/E del 04.04.2017:

Il **restauro** consiste nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico - artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Può essere adoperato per apportare modifiche anche ingenti alla struttura dell'immobile, evitando di alterare le volumetrie dell'immobile.

Il **risanamento conservativo** è un insieme di opere finalizzate ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali. Sono ammesse a tal fine modifiche strutturali, planimetriche e, ove occorra, volumetriche.

Esempi:

- interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado: sostituzione finiture, rifacimento facciate, ecc.
- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti, inserimento scale ecc.
- eliminazione superfetazioni e parti strutturali obsolete
- aggiunta impianti e servizi igienici necessari per rendere possibile l'uso dell'immobile

Ristrutturazione edilizia



Ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante **un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente**. 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 altresì gli interventi di **demolizione e ricostruzione** di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Ristrutturazione edilizia



Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi 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 tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (DLgs 42/2004), nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A [...], nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti *costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria*

Ristrutturazione edilizia



Rispetto agli interventi minori (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo) quelli di ristrutturazione edilizia si caratterizzano perché rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere **con finalità di innovazione**.

Gli interventi di ristrutturazione si distinguono dai lavori delle categorie inferiori perché questi ultimi, pur comprendendo interventi di rinnovo e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, *sono comunque diretti a conservare l'edificio e non a trasformarlo*.

Esempi:

- *demolizione e ricostruzione del fabbricato;*
- *trasformazione di superfici accessorie (come sottotetti e scantinati) in superfici utili (abitazioni);*
- *cambio di destinazione d'uso fra categorie diverse;*
- *modifica dei prospetti dell'edificio non finalizzata al restauro o risanamento dello stesso o a mantenere/acquisire l'agibilità ovvero per l'accesso allo stesso;*

Ristrutturazione edilizia



Ristrutturazione edilizia c.d. «**leggera**»:

Interventi che NON comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.Lgs. n. 42/2004;

Ristrutturazione edilizia c.d. «**pesante**»:

Interventi che comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.Lgs. n. 42/2004;

Nuova costruzione



Nuova costruzione: interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione :

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero *l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente*;
- gli interventi di *urbanizzazione primaria e secondaria* realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di *infrastrutture e di impianti*, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di *manufatti leggeri, anche prefabbricati*, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, 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 delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
- gli *interventi pertinenziali* che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la *realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale*;
- 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 inedificato;

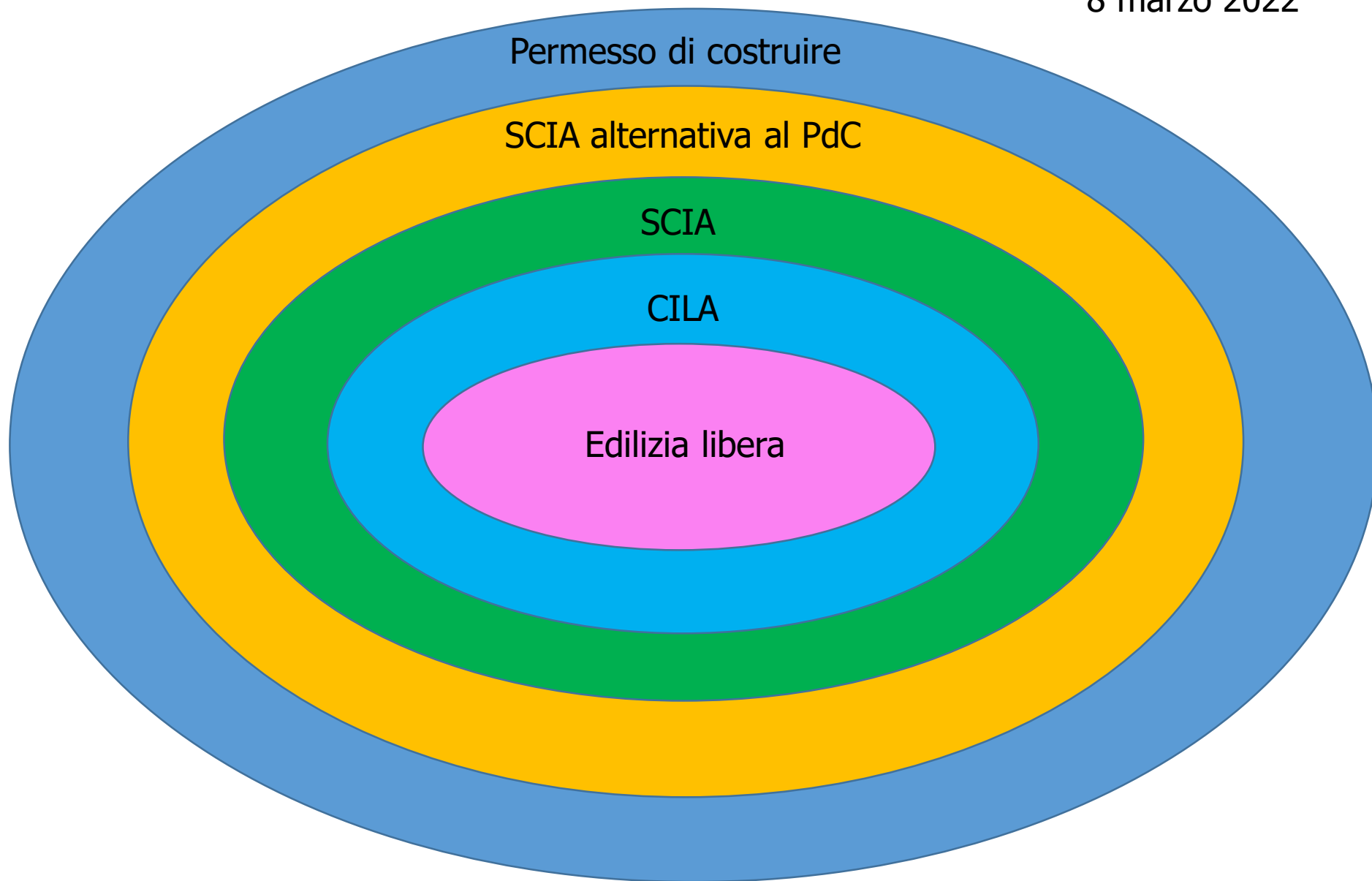
Ristrutturazione urbanistica



Ristrutturazione urbanistica: interventi 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

I titoli abilitativi edilizi

Webinar del
8 marzo 2022



Quadro sinottico

Categoria edilizia	Titolo abilitativo
Manutenzione ordinaria	<i>Edilizia libera</i>
Manutenzione straordinaria	No strutture e prospetti: <i>CILA</i>
	Strutture e prospetti: <i>SCIA</i>
Restauro e risanamento conservativo	No strutture: <i>CILA</i>
	Strutture: <i>SCIA</i>
Ristrutturazione edilizia	Leggera: <i>SCIA</i>
	Pesante: <i>Permesso di costruire / SCIA alternativa al PdC</i>
Nuova costruzione	<i>Permesso di costruire</i>
	In presenza o in diretta esecuzione di pianificazione di dettaglio, in alternativa: <i>SCIA alternativa al PdC</i>
Ristrutturazione urbanistica	<i>Permesso di costruire</i>