

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

**Webinar**  
***Approfondimento sui titoli abilitativi necessari per gli  
interventi edilizi***

**Intervento**

**a cura di Massimo Puggioni**

**8 marzo 2022**

# 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

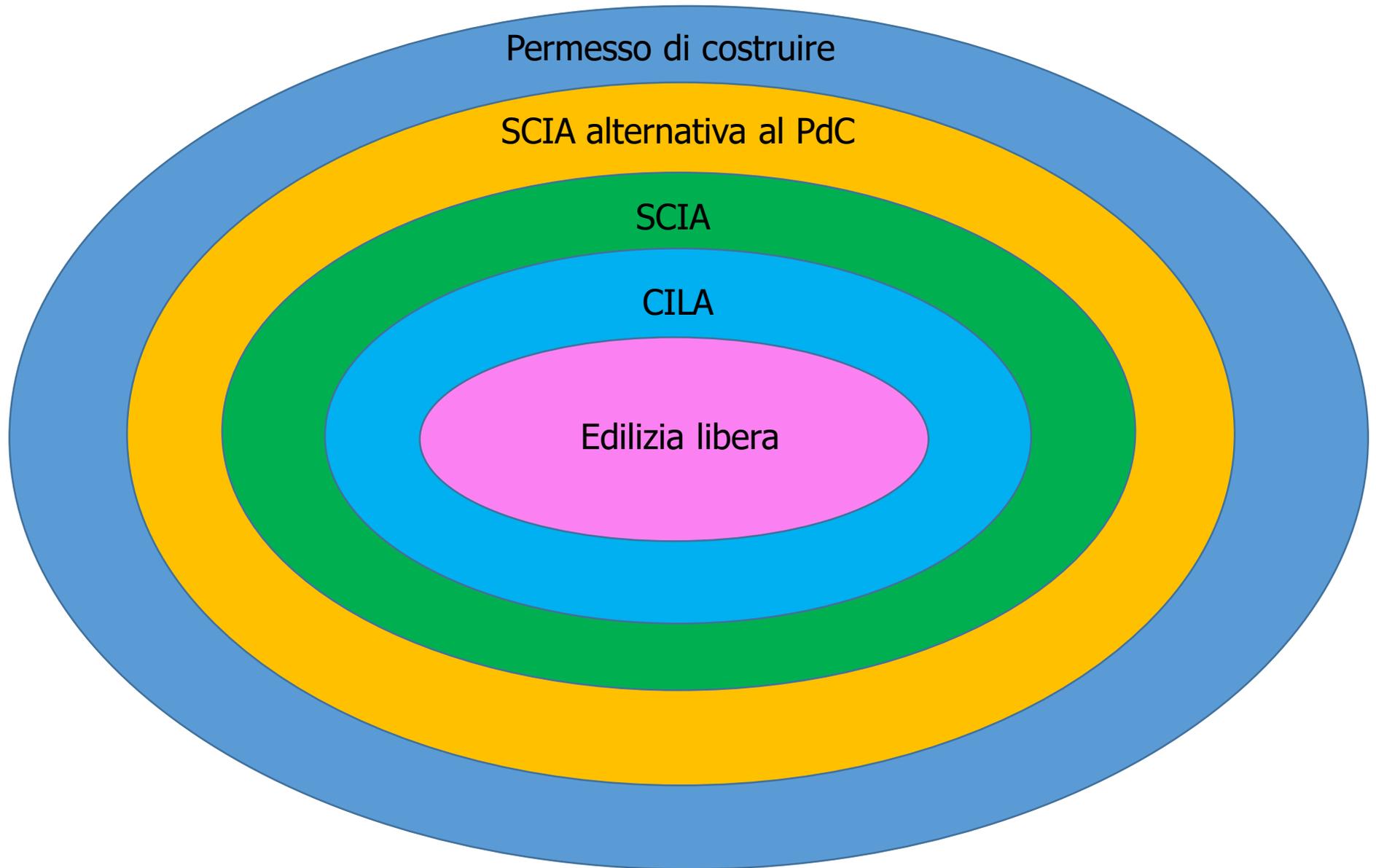
- Edilizia libera
- CILA
- SCIA
- Permesso di costruire
- SCIA alternativa al PdC

***Webinar del 15 febbraio 2022***

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



# I titoli abilitativi edilizi



# Interventi di edilizia libera

- **Edilizia libera**

Nessun adempimento è dovuto sul piano strettamente edilizio, *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*

N.B: è possibile che un intervento di *edilizia libera*, ancorché non soggetto a nessun adempimento dal punto di vista edilizio, necessiti di uno o più titoli abilitativi per profili connessi a vincoli insistenti sull'area (*es. autorizzazione paesaggistica*) o per adempimenti legati alle particolari caratteristiche dell'immobile o dell'attività che deve essere esercitata nello stesso (*es. parere su progetto da parte dei Vigili del Fuoco*)

# Interventi di edilizia libera

- **d.P.R. n. 380/2001, art. 6**
- interventi di **manutenzione ordinaria** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a);
- interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

## Interventi di edilizia libera

- opere stagionali e opere dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale
- opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, come definiti alla voce 32 dell'allegato A al regolamento edilizio-tipo, o degli impianti di cui all'articolo 87 del codice delle comunicazioni elettroniche, posti su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici o collocati a terra in adiacenza, da realizzare al di fuori della zona A);
- aree ludiche senza fini di lucro e elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

# Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA)

- **CILA**

Comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato

## Efficacia immediata

*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*

→ Potrebbero essere necessari atti d'assenso espressi

# Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA)

## **Allegati essenziali della CILA:**

- **Asseverazione del 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
- **Elaborato progettuale**
- **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*

# Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA)

Si applica in via residuale a tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6 (edilizia libera), 10 (interventi soggetti a permesso di costruire) e 22 (interventi soggetti a SCIA)

*Fra i quali, in particolare le seguenti categorie di intervento:*

- interventi di **manutenzione straordinaria** che non riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
- interventi di **restauro e risanamento conservativo** che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;

## **Le regioni:**

- possono estendere la disciplina della CILA a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal d.P.R. n. 380/2001;
- disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

## Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA)

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

# Segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA)

- **SCIA**

SCIA di cui all'art. 19 della legge n. 241/1990, accompagnata da una **dettagliata relazione** a firma di un progettista abilitato e dagli **opportuni elaborati progettuali**, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

*La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.*

# Segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA)

Si applica a:

- interventi di **manutenzione straordinaria** che riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
- interventi di **restauro e risanamento conservativo** che riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- interventi di **ristrutturazione edilizia** «leggera» **diversi** da quelli 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 gli 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;
- **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 d.Lgs. n. 42/2004 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- **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

# Segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA)

- Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo della SCIA
- È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi soggetti al regime della SCIA, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione
- Per i controlli, da svolgersi nel termine di 30 giorni, si applica quanto previsto dall'art. 19, commi 3 e 6-bis della legge n. 241/1990 (*vedasi webinar del 25 gennaio 2022*)

## Segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA)

- Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, *con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi*, da produrre a corredo della SCIA, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti

# Segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA)

Nei casi in cui si applica la disciplina della SCIA o della CILA e per la realizzazione dell'intervento edilizio sono necessari atti di assenso espressi, comunque denominati, si applica quanto previsto dall'art. 23-bis del DPR n. 380/2001.

In alternativa è possibile:

1. prima della presentazione della SCIA, richiedere tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio;
2. presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione;

Nel secondo caso si applica il regime della SCIA condizionata di cui all'art. 19-bis, comma 3 della legge n. 241/1990. L'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi

## Sanzioni per mancata SCIA

1. La realizzazione di interventi edilizi in assenza o in difformità dalla SCIA comporta la **sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile** conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
2. Quando le opere realizzate in assenza di SCIA consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone A, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

## Sanzioni per mancata SCIA

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6 [*ordine motivato di non effettuare il previsto intervento*], la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.
6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 [*sanzioni penali*]. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

# SCIA alternativa al permesso di costruire

**SCIA** speciale con efficacia differita di 30 giorni, che può essere utilizzata dall'interessato in alternativa al permesso di costruire per:

- gli interventi di **ristrutturazione edilizia «pesante»** 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 gli 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;
- interventi di **nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica** qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni 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.

# SCIA alternativa al permesso di costruire

## **Nel caso in cui siano necessari atti di assenso espressi:**

- qualora l'immobile sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
- qualora l'immobile sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale indice una conferenza di servizi. Il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.

## SCIA alternativa al permesso di costruire

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine di 30 giorni per l'inizio dei lavori sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un **certificato di collaudo finale**, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 (*516 euro*).

# Permesso di costruire

## Si applica ai seguenti casi:

- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi di ristrutturazione edilizia «pesante» che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui 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 gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

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 segnalazione certificata di inizio attività.

Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 (*non incide sul piano penale*).

# Permesso di costruire

## Elementi essenziali:

- Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;
- Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
- In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

# Permesso di costruire

## Elementi essenziali:

- Provvedimento espresso soggetto a silenzio assenso in caso di mancato rilascio nel termine di 60+30 giorni, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali;
- Qualora sia necessario acquisire ulteriori atti di assenso, comunque denominati, resi da amministrazioni diverse, si procede ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (conferenza di servizi);
- Il termine può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente;
- Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori (*salvo proroga*).

# Permesso di costruire

## Proroga di permesso di costruire e SCIA allo stato attuale

### Disciplina ordinaria

*Decorsi i termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.*

### **1a Proroga speciale Covid-19 - Art. 103, comma 2 D.L. n. 18/2020**

*Tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati, compresi i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e la data della dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19, conservano la loro validità per i novanta giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza. La disposizione di cui al periodo precedente si applica anche alle segnalazioni certificate di inizio attività, alle segnalazioni certificate di agibilità, nonché alle autorizzazioni paesaggistiche e alle autorizzazioni ambientali comunque denominate.*

# Permesso di costruire

## Proroga di permesso di costruire e SCIA allo stato attuale

### **2a Proroga speciale Covid-19 - Art. 10, comma 4 del D.L. n. 76/2020**

*Per effetto della comunicazione del soggetto interessato di volersi avvalere del presente comma, sono prorogati rispettivamente di un anno e di tre anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come indicati nei permessi di costruire rilasciati o comunque formati fino al 31 dicembre 2020, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. Le disposizioni di cui al primo periodo del presente comma si applicano anche ai permessi di costruire per i quali l'amministrazione competente abbia già accordato una proroga ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. La medesima proroga si applica alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine ai sensi degli articoli 22 e 23 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

# Permesso di costruire

## Onerosità del permesso di costruire

**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 [...] con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.*

*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.*

## 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> Con pianificazione generale o attuativa di dettaglio, in alternativa: <i>SCIA alternativa al PdC</i>
Ristrutturazione urbanistica	<i>Permesso di costruire</i> Con pianificazione attuativa di dettaglio, in alternativa: <i>SCIA alternativa al PdC</i>

# Agibilità

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**.

*E' necessaria una segnalazione certificata di agibilità nei casi:*

- a. nuove costruzioni;
- b. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati

**L'utilizzo delle costruzioni può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione**

*cfr. art. 221 R.D. 1265/1934: Gli edifici o parti di essi non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a cio' delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformita' del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrita'*

# Agibilità

La segnalazione certificata di agibilità può essere anche parziale, e riguardare:

- 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*