

I TITOLI EDILIZI ABILITATIVI NEL T.U. EDILIZIA

dopo le modifiche apportate da:

D.L. n. 78/2010 conver. in L. n. 122/2010;

D.L. 70/2010 conver. in L. n. 106/2011;

D.L. 22/6/2012, conver. in L. 134/2012

D.L. 69/2013 art. 30 convert. in L. 98/2013

D.L. 133/2014 art. 17 convert. In L. 164/2014

1. - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
2. - COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'/ COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' ASSEVERATA
3. - PERMESSO DI COSTRUIRE
4. - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' "c.d. Superdia"
5. - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)

1. - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	
ambito oggettivo	possono essere eseguiti senza titolo abilitativo ai sensi dell'art. 6, c. 1, TUE, (nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sull'attività edilizia) i seguenti interventi:
interventi irrilevanti	a) manutenzione ordinaria cui all' articolo 3, comma 1, lettera a) , ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW; b) eliminazione di barriere architettoniche (purché non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio); c) opere temporanee di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro edificato, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi; 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.
autonomia regionale	le Regioni a statuto ordinario possono estendere la disciplina a ulteriori interventi e disciplinano con legge la modalità per effettuare i controlli.
regime contributivo	gratuito: non sono soggetti a contributo di costruzione.
sanzioni	Nessuna.

2. - COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' ASSEVERATA	
ambito oggettivo	possono essere eseguiti ai sensi dell'art. 6, c. 2, TUE previa comunicazione dell'inizio dei lavori (e la preventiva acquisizione delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie secondo le normative di settore aventi incidenza sull'attività edilizia) i seguenti interventi:
interventi irrilevanti	a) gli interventi di manutenzione straordinaria* di cui all' articolo 3, comma 1, lettera b) , ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;** b) 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; c) 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

	<p>strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;</p> <p>d) 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;</p> <p>e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;</p> <p>e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa;**</p> <p>*La legge c.d. "sblocca Italia" ha modificato la definizione di manutenzione straordinaria che ora ammette l'aumento di unità immobiliari e relativa modifica delle superfici</p> <p>** Per gli interventi di cui alla lett. a) ed e-bis) la comunicazione di inizio lavori deve essere corredata da relazione tecnica asseverata con relativi elaborati progettuali a firma di tecnico abilitato e con la comunicazione dei dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori. L'asseverazione deve attestare 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.</p>
autonomia regionale	Regioni a statuto ordinario possono estendere la disciplina a interventi edilizi ulteriori e disciplinano con legge la modalità per effettuare i controlli.
regime contributivo	Corrispondono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria gli interventi di manutenzione straordinaria cui alla lett. a) qualora comportino aumento di carico urbanistico (frazionamenti) e purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile. I cambi d'uso di locali adibiti ad esercizio d'impresa cui alla lett. e-bis, si ritiene possa generare, il conguaglio di contributo di costruzione (da verificare a seconda della disciplina specifica in vigore nelle singole regioni)
sanzioni	nell'ipotesi di mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero di mancata comunicazione asseverata di inizio lavori si applica la sanzione pecuniaria di €. 1.000, ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente in corso d'opera. nell'ipotesi di realizzazione non conformi alla disciplina urbanistico-edilizia si applicano le sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 37 del TUE
3. - PERMESSO DI COSTRUIRE (art. 20 del D.P.R. n. 380/2001)	
ambito oggettivo	costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a PdC ai sensi dell'art. 10, TUE le seguenti tipologie di intervento:
interventi rilevanti	<p>a) nuova costruzione (v. elencazione "esemplificativa" dell'art. 3, lett. e), nonché, in via residuale, tutti quegli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a), b), c) e d);</p> <p>b) ristrutturazione urbanistica;</p> <p>c) gli interventi di ristrutturazione edilizia* che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi D.lgs. 42/2004 e succ. mod..</p> <p>* La legge c.d. "sblocca Italia" ha modificato la definizione di manutenzione straordinaria che ora ammette l'aumento di unità immobiliari e relativa modifica delle superfici, coerentemente ha modificato la disciplina della ristrutturazione edilizia c.d. "pesante", sottoposta al regime del pdc od in alternativa della DIA che ora è solo quella che comporta modifiche della volumetria e dei prospetti</p>
autonomia regionale	Le Regioni possono prevedere quali mutamenti e trasformazioni fisiche e d'uso degli immobili sono sottoposti a permesso di costruire o a SCIA. Possono inoltre individuare ulteriori interventi da sottoporre al rilascio del permesso in relazione all'incidenza sul territorio ed al carico urbanistico.

regime contributivo	contributo di costruzione art. 16, TUE – Riduzione ed esonero nei casi stabiliti dall'art. 17.
sanzioni	<ul style="list-style-type: none"> - Interventi in mancanza di p.d.c (o Dia) o in difformità totale o con variazione essenziale: sanzioni demolitorie. L'inottemperanza all'ordine di demolizione comporta la sanzione pecuniaria da €. 2.000 a €. 20.000 e l'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune (art. 31 del TUE). - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dal permesso di costruire: sanzioni demolitorie e pecuniarie (art. 33 del TUE); - Interventi in parziale difformità dal permesso di costruire: sanzioni demolitorie e pecuniarie (art. 34 del TUE). <p>Oltre alle suddette sanzioni amministrative, sono previste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sanzioni penali (art. 44 del TUE); - reclusione da uno a tre anni in caso di dichiarazioni o attestazioni mendaci; - sanzioni civili ad es. la nullità degli atti giuridici (art. 46 del TUE); - il divieto di forniture da parte delle aziende di pubblici servizi (art. 48, TUE)
sanatoria	accertamento di conformità mediante rilascio di PdC in sanatoria (art. 36 del TUE)

4. - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' "c.d. SUPERDIA " **alternativa al permesso di costruire**

(trova tuttora applicazione per effetto dell'interpretazione autentica art. 5 comma 2 lett. c) de D.L. 70/2001 conv. con modifiche dalla L. 106/2011)

ambito oggettivo	è DIA è alternata al PdC, come disposto dall'art. 22, c. 3, TUE per gli interventi di:
interventi rilevanti o maggiori (specificamente elencati)	<ul style="list-style-type: none"> a) ristrutturazione edilizia c.d. "pesante" (art. 10, comma 1, lett. c) del TUE); b) nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica disciplinati da Piani Attuativi; c) nuova costruzione in esecuzione diretta di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
autonomia regionale	le Regioni a statuto ordinario possono ampliare o ridurre l'ambito oggettivo degli interventi.
regime contributivo	contributo di costruzione art. 16, TUE - Riduzione ed esonero nei casi stabiliti dall'art.17.
sanzioni	<ul style="list-style-type: none"> - Interventi in mancanza di p.d.c (o Dia) o in difformità totale o con variazione essenziale: sanzioni demolitorie. L'inottemperanza all'ordine di demolizione comporta la sanzione pecuniaria da €. 2.000 a €. 20.000 e l'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune (art. 31 del TUE). - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o totale difformità dal permesso di costruire: sanzioni demolitorie e pecuniarie (art. 33 del TUE); - Interventi in parziale difformità dal permesso di costruire: sanzioni demolitorie e pecuniarie (art. 34 del TUE). <p>Oltre alle suddette sanzioni amministrative, sono previste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sanzioni penali (art. 44 del TUE); - reclusione da uno a tre anni in caso di dichiarazioni o attestazioni mendaci; - sanzioni civili ad es. la nullità degli atti giuridici (art. 46 del TUE); - il divieto di forniture da parte delle aziende di pubblici servizi (art. 48, TUE)

sanatoria	accertamento di conformità mediante rilascio di PdC in sanatoria (art. 36 del TUE)
-----------	--

5. - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) art. 19 della Legge 07/08/1990, n. 241 e succ. mod. (da integrare nel procedimento e nel regime sanzionatorio, con le disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod.)	
ambito oggettivo	Il ricorso alla SCIA è previsto, in via residuale, per tutti gli interventi che: - non sono assoggettati a pdc o a DIA alternativa (art. 10 del TUE); - non sono riconducibili all'attività edilizia libera (art. 6 del TUE) - non siano esclusi dalla disciplina della SCIA per effetto di deliberazione assunta dal Comune entro il 30/6/2014 od in caso di inerzia dopo tale data, assunta con l'intervento sostitutivo della Regione o del Ministero, nei casi previsti dal comma 4 dell'art. 23-bis del TUE.* In assenza della deliberazione non trova applicazione la SCIA. * Si tratta degli interventi di demolizione e ricostruzione di immobili all'interno delle zone Omogenee "A" ed in quelle equipollenti secondo la disciplina regionale o per varianti a pdc con modifica delle sagoma..
Autonomia regionale	Le Regioni a statuto ordinario possono ampliare o ridurre le categorie di interventi soggetti a SCIA
onerosità	La gratuità o l'onerosità della SCIA è da verificare in base alla tipologia di intervento ed alle tabelle parametriche regionali.
Sanzioni	art. 37 c. 1 del D.P.R. 380/2001 per quelle non conformi alla disciplina urbanistico-edilizia o per le quali non venga presentato accertamento di conformità
Sanatoria	art. 37 c. 4 del D.P.R. 380/2001 per interventi conformi e per le quali venga presentato l'accertamento di conformità. La sanzione va da €. 516,00 a €. 5.164,00

In attuazione degli Accordi tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali del 12 giugno 2014 e del 18 dicembre 2014, la Regione Basilicata con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1349 del 07/11/2014 (pubblicata sul B.U.R. n. 45 del 01/12/2014) e con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 140 del 10/02/2015 (pubblicata sul B.U.R. n. 8 del 20/02/2015) e con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1350 del 20/10/2015 (pubblicata sul B.U.R. n. 45 del 01/11/2015) ha adottato i moduli unificati e semplificati per la presentazione dell'istanza del permesso di costruire (PdC), della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), della comunicazione di inizio lavori (CIL), della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) e della Denuncia di Inizio Attività (DIA).

<http://www.regione.basilicata.it/giunta/site/giunta/departement.jsp?dep=100050&area=2992547&level=0>