

Interventi di manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli concernenti la realizzazione di opere e modifiche per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici esistenti e la realizzazione e l'integrazione di servizi igienico sanitari e tecnologici.

Come altre volte ricordato, per poter essere qualificati come di manutenzione straordinaria gli interventi non devono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e comportare modifiche alla destinazione d'uso (in proposito leggi anche [Ecco i lavori di manutenzione straordinaria per l'IVA agevolata al 10%](#)).

Un elenco non esaustivo di interventi di manutenzione straordinaria include anche:

- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale e di tipologia di infisso;
- realizzazione e adeguamento di opere accessorie come canne fumarie, centrali termiche, scale di sicurezza, ascensori, ecc.);
- consolidamento delle strutture nelle fondazioni o in elevazione;
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- realizzazione di recinti, muri di cinta e cancellate;
- interventi finalizzati al risparmio energetico.

Restauro e risanamento conservativo: qualificazione degli interventi

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo mirano a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante "un insieme sistematico di opere".

Sono 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 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

Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono 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, purché 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 soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Interventi di nuova costruzione

Sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 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);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 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 e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore; (3) (5)
- 6) 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;

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 in edificato.

ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI	RIFERIMENTI NORMATIVI
1.	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	Attività edilizia libera	Nel caso in cui per realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione che vanno acquisiti preventivamente (cfr. sottosezione 1.3 della sezione II)
2.	Pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW Interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW	Attività edilizia libera	Nel caso in cui per realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione che vanno acquisiti preventivamente (cfr. sottosezione 1.3 della sezione II)
3.	Manutenzione straordinaria (leggera) Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti 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 nelle destinazioni d'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 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	CILA	Nel caso in cui la CILA riguardi interventi quali sono necessari titoli abilitativi previsti dalla sottosezione 1.2

	d'uso; ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: • non alterino la volumetria complessiva degli edifici e • non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso • non modifichino la sagoma e i prospetti dell'edificio • non riguardino le parti strutturali dell'edificio		
4.	Manutenzione straordinaria (pesante) Intervento di manutenzione di cui al numero 2 che preveda opere interne che riguardino le parti strutturali dell'edificio. Elementi costitutivi della fattispecie desunti dalla legge: • opere interne che riguardino le parti strutturali dell'edificio	SCIA	Nel caso in cui la 5 riguardi interventi quali sono necessari titoli abilitativi vec sottosezione 1.2
5.	Restauro e risanamento conservativo (leggero) 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.	CILA	Nel caso in cui la 6 riguardi interventi quali sono necessari titoli abilitativi vec sottosezione 1.2
6.	Restauro e risanamento conservativo (pesante) Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne	SCIA	Nel caso in cui la 5 riguardi interventi quali sono necessari titoli abilitativi vec

	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, qualora riguardi parti strutturali dell'edificio.		sottosezione 1.2
7.	Ristrutturazione edilizia cosiddetta “semplice” o “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. 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, purché 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 soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio	SCIA	Nel caso in cui la § riguardi interventi quali sono necessaria titoli abilitativi vec sottosezione 1.2

	preesistente. Elementi costitutivi della fattispecie desunti dalla legge: • non presenti i caratteri della Ristrutturazione ricostruttiva (non preveda la completa demolizione dell'edificio preesistente) e che • non presenti i caratteri della Ristrutturazione pesante: 1. non aumenti il volume complessivo 2. non modifichi la sagoma di edifici vincolati 3. non modifichi i prospetti dell'edificio 4. non comporti mutamento d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico Interventi di demolizione e ricostruzione: • stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica • stessa sagoma dell'edificio preesistente se vincolato ex dlgs n. 42/2004 (paesaggistico o storico culturale) • stessa modifica della sagoma dell'edificio preesistente negli ambiti del centro storico individuati con deliberazione del Consiglio comunale o, in via transitoria, in tutto il centro storico, fino all'assunzione di tale delibera		
8.	Ristrutturazione (cosiddetta "pesante") 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 urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: • non prevedano la completa demolizione dell'edificio esistente	Autorizzazione/silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del dpr n.380/2001 o SCIA alternativa all'autorizzazione	Nel caso di presenza di SCIA alternativa all'autorizzazione, l'istanza è presentata giorni prima dell'avvio dei lavori. Nel caso in cui l'autorizzazione o SCIA alternativa all'autorizzazione riferiscano ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, ved. sottosezioni 1.1 o relativa istanza è presentata allo sporto unico del Comune

	e comportino: 1. aumento del volume complessivo 2. modifiche al prospetto dell'edificio 3. cambio d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico		provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione titoli aggiuntivi
9.	Nuova costruzione di manufatto edilizio Costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati	Autorizzazione/silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del dpr n.380/2001	Nel caso in cui si riferisca ad interventi i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedere sottosezione 1.1 L'istanza è presentata allo sportello unico Comune che provvede alla convocazione conferenza dei servizi per l'acquisizione titoli aggiuntivi
10.	Nuova costruzione in esecuzione di strumento urbanistico attuativo Gli 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; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:	SCIA alternativa all'autorizzazione	Nel caso di presenza di SCIA alternativa all'autorizzazione, l'istanza è presentata giorni prima dell'avvio dei lavori. Nel caso in cui la segnalazione si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedere sottosezione 1.2

	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		
11.	Ampliamento fuori sagoma Ampliamento di manufatti edilizi fuori terra o interrati, all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6); dell'art. 3 c. 1 dpr 380/2001	Autorizzazione/silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del dpr n.380/2001	Nel caso in cui si riferisca ad interventi i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedere sottosezione 1.1 L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi
12.	Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune.	Autorizzazione/silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del dpr n.380/2001	Nel caso in cui si riferisca ad interventi i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedere sottosezione 1.1 L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi
13.	Realizzazione di infrastrutture e impianti Realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.	Autorizzazione/silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del dpr n.380/2001	Nel caso in cui si riferisca ad interventi i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedere sottosezione 1.1 L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi

			per l'acquisizione titoli aggiuntivi
14.	Torri e tralicci Installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.	Autorizzazione/silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del dpr n.380/2001	Nel caso in cui si riferisca ad interventi i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedere sottosezione 1.1 L'istanza è presentata allo sportello unico Comune che provvede alla convocazione conferenza dei servizi per l'acquisizione titoli aggiuntivi
15.	Manufatti leggeri utilizzati come abitazione o luogo di lavoro o magazzini o depositi 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. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: • che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili • che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee • che non siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore	Autorizzazione/silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del dpr n.380/2001	Nel caso in cui si riferisca ad interventi i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, vedere sottosezione 1.1 L'istanza è presentata allo sportello unico Comune che provvede alla convocazione conferenza dei servizi per l'acquisizione titoli aggiuntivi
16.	Manufatti leggeri in strutture ricettive Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte,	Attività libera	Nel caso in cui per realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione, vedere sottosezione 1.1

	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 e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: • che siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore		vanno acquisiti preventivamente (v. sottosezione 1.3 della sezione II)
17.	Realizzazione di pertinenze 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. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: • 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	Autorizzazione/silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del dpr n.380/2001	Nel caso in cui si riferisca ad interventi i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, v. sottosezione 1.1 L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi
18.	Depositi e impianti all'aperto Realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue	Autorizzazione/silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del dpr n.380/2001	Nel caso in cui si riferisca ad interventi i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, v.

	la trasformazione permanente del suolo ineditato.		sottosezione 1.1 L'istanza è present allo sportello unico Comune che provv alla convocazione conferenza dei ser per l'acquisizione titoli aggiuntivi
19.	Nuova costruzione (clausola residuale) Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 c. 1 dpr 380/2001. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: Interventi edilizi non riconducibili alle fattispecie delle definizioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.	Autorizzazione/silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del dpr n.380/2001	Nel caso in cui si riferisca ad interve i quali sono necess altri titoli di legittimazione, vec sottosezione 1.1 L'istanza è present allo sportello unico Comune che provv alla convocazione conferenza dei ser per l'acquisizione titoli aggiuntivi
20.	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.	Autorizzazione/silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del dpr n.380/2001	Nel caso in cui si riferisca ad interve i quali sono necess altri titoli di legittimazione, vec sottosezione 1.1 L'istanza è present allo sportello unico Comune che provv alla convocazione conferenza dei ser per l'acquisizione titoli aggiuntivi
21.	Eliminazione delle barriere architettoniche Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:	Attività libera	Nel caso in cui per realizzazione dell'intervento sia necessari altri titol legittimazione que vanno acquisiti preventivamente (sottosezione 1.3)

	purché: • non comportino la realizzazione di ascensori esterni ovvero • di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio		
22.	Eliminazione delle barriere architettoniche (pesanti) Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: • comportino la realizzazione di ascensori esterni ovvero, • di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio	CILA	Nel caso in cui la C riguarda interventi quali sono necessari titoli abilitativi vec sottosezione 1.2
23.	Attività di ricerca nel sottosuolo 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. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: • che siano eseguite in aree esterne al centro edificato	Attività libera	Nel caso in cui per realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli legittimazione che vanno acquisiti preventivamente (v sottosezione 1.3)
24.	Movimenti di terra Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari.	Attività libera	Nel caso in cui per realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli legittimazione che vanno acquisiti preventivamente (v sottosezione 1.3)
25.	Serre mobili stagionali Serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.	Attività libera	Nel caso in cui per realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli legittimazione che vanno acquisiti preventivamente (v sottosezione 1.3)

26.	Opere contingenti e temporanee 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 90 giorni. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: • Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee • Destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità • e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni	Comunicazione	Nel caso in cui per realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione che vanno acquisiti preventivamente (v. sottosezione 1.3)
27.	Pavimentazioni di aree pertinenziali 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.	Attività libera	Nel caso in cui per realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione che vanno acquisiti preventivamente (v. sottosezione 1.3)
28.	Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici 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. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: • al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444	Attività libera	Nel caso in cui per realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione che vanno acquisiti preventivamente (v. sottosezione 1.3)
29.	Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza Aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.	Attività libera	Nel caso in cui per realizzazione dell'intervento siano necessari altri titoli di legittimazione che vanno acquisiti

			preventivamente (sottosezione 1.3)
30.	CILA (Clausola residuale) Sono realizzabili mediante Comunicazione di inizio lavori asseverata gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, del dpr 380/2001, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque 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, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: Interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, del dpr 380/2001	CILA	Nel caso in cui la C riguarda interventi quali sono necessari titoli abilitativi vec sottosezione 1.2
31.	Attività di ricerca nel sottosuolo (in aree interne al centro edificato) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: che siano eseguite in aree interne al centro edificato	CILA	Nel caso in cui la C riguarda interventi quali sono necessari titoli abilitativi vec sottosezione 1.2
32.	Movimenti in terra non inerenti all'attività agricola Movimenti in terra. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali	CILA	Nel caso in cui la C riguarda interventi quali sono necessari titoli abilitativi vec sottosezione 1.2

33.	Serre mobili stagionali (con strutture in muratura) Serre mobili stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: • che presentano strutture in muratura	CILA	Nel caso in cui la C riguardi interventi quali sono necessa titoli abilitativi vec sottosezione 1.2
34.	Realizzazione di pertinenze minori Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: • 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 inferiore al 20% del volume dell'edificio principale	CILA	Nel caso in cui la C riguardi interventi quali sono necessa titoli abilitativi vec sottosezione 1.2
35.	Variante in corso d'opera a permessi di costruire Variante 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. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: Variante in corso d'opera che: • non incidono sui parametri urbanistici	SCIA	Nel caso in cui la C riguardi interventi quali sono necessa titoli abilitativi vec sottosezione 1.2

	• non incidono sulle volumetrie • non comportano mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso e non modificano la categoria edilizia • non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio n.42 e successive modificazioni • non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire		
36.	Varianti in corso d'opera che non presentano caratteri delle variazioni essenziali 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. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: • Varianti in corso d'opera che non configurano una variazione essenziale	SCIA (anche a fine lavori)	Nel caso in cui la SCIA riguardi interventi per i quali sono necessari titoli abilitativi vecchi, v. sottosezione 1.2
37.	Varianti in corso d'opera a permesso di costruire che presentano i caratteri delle variazioni essenziali Varianti a permesso di costruire Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: • che configurano una variazione essenziale	Autorizzazione/silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del dpr n.380/2001	Nel caso in cui si riferisca ad interventi per i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, v. sottosezione 1.1 L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi
38.	Varianti a permesso di costruire comportanti modifica della	Autorizzazione/silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20	Nel caso in cui si riferisca ad interventi per i quali sono necessari

	sagoma nel centro storico Variante a permesso di costruire comportante modifica della sagoma, negli ambiti del centro storico individuati con delibera del Consiglio comunale o, in via transitoria, in tutto il centro storico, fino all'assunzione di tale delibera.	del dpr n.380/2001	altri titoli di legittimazione, v. sottosezione 1.1 L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi
39.	Mutamento di destinazione d'uso avente rilevanza urbanistica 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: a) residenziale a-bis) turistico-ricettiva b) produttiva e direzionale c) commerciale d) rurale Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: • Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali • tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: a) residenziale a-bis) turistico-ricettiva b) produttiva e direzionale c) commerciale d) rurale	Autorizzazione/silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20 del dpr n.380/2001	Nel caso in cui si riferisca ad interventi i quali sono necessari altri titoli di legittimazione, v. sottosezione 1.1 L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi
40.	Permesso di costruire in sanatoria Interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza	Autorizzazione	Nel caso in cui si riferisca ad interventi i quali sono necessari altri titoli di

	di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: • realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3 dpr 380/2001, o in difformità da essa, • se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.		legittimazione, v. sottosezione 1.1 L'istanza è presentata allo sportello unico del Comune che provvede alla convocazione della conferenza dei servizi per l'acquisizione dei titoli aggiuntivi
41.	SCIA in sanatoria Interventi realizzati in assenza di SCIA, o in difformità da essa, qualora i suddetti interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della presentazione della domanda. Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge: Interventi edilizi: • realizzati in assenza di SCIA, o in difformità da essa • se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della segnalazione	SCIA	Nel caso in cui la SCIA riguardi interventi per i quali sono necessari titoli abilitativi diversi dalla SCIA, v. sottosezione 1.2

Permesso di costruire nel caso in cui sia necessario acquisire altri titoli di legittimazione (conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e ss. Della legge 241 del 1990)

	ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONFERENZA DI SERVIZI
43.	Interventi edilizi riconducibili alla tabella di cui all'allegato 1 dpr 151/2011 categorie B e C.	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione, contestualmente alle altre eventuali istanze previste nella presente sezione, sottosezione 1.1 deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla domanda di rilascio del permesso di costruire. Il Comune convoca la conferenza di servizi entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.
44.	Attività di utilizzo di terre e rocce da scavo come sottoprodotti che provengono da opere soggette a VIA o AIA.	Autorizzazione più Autorizzazione/silenzio-assenso decorso il termine di 90 giorni	L'istanza di autorizzazione, contestualmente alle altre eventuali istanze previste nella presente sezione, sottosezione 1.1 deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla domanda di rilascio del permesso di costruire. Il Comune convoca la conferenza di servizi entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.
45.	Interventi edilizi che alterano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore negli edifici e che ricadono in zona sottoposta a tutela paesaggistica.	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione, contestualmente alle altre eventuali istanze previste nella presente sezione, sottosezione 1.1 deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla domanda di rilascio del permesso di costruire. Il Comune convoca la conferenza di servizi entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.

46.	Interventi che rientrano tra quelli di lieve entità elencati nell'elenco dell'allegato B al dpr 31/2017, ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, e che alterano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici.	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione, contestualmente alle altre eventuali istanze previste nella presente sezione, sottosezione 1.1 deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla domanda di rilascio del permesso di costruire. Il Comune convoca la conferenza di servizi entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.
47.	Interventi edilizi in zone classificate come località sismiche a bassa sismicità.	Autorizzazione più SCIA	L'istanza di autorizzazione, contestualmente alle altre eventuali istanze previste nella presente sezione, sottosezione 1.1 deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla domanda di rilascio del permesso di costruire. Il Comune convoca la conferenza di servizi entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.
48.	Interventi edilizi in zone classificate come località sismiche ad alta e media sismicità.	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione, contestualmente alle altre eventuali istanze previste nella presente sezione, sottosezione 1.1 deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla domanda di rilascio del permesso di costruire. Il Comune convoca la conferenza di servizi entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.
49.	Interventi aventi ad oggetto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali.	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione, contestualmente alle altre eventuali istanze previste nella presente sezione, sottosezione 1.1 deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla domanda di rilascio del permesso di costruire. Il Comune convoca la conferenza di servizi entro 5 giorni dal ricevimento

			dell'istanza.
50.	Interventi su immobili sottoposti a vincolo idrogeologico.	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione, contestualmente alle altre eventuali istanze previste nella presente sezione, sottosezione 1.1 deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla domanda di rilascio del permesso di costruire. Il Comune convoca la conferenza di servizi entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.
51.	Interventi su immobili in area sottoposta a tutela (fasce di rispetto dei corpi idrici).	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione, contestualmente alle altre eventuali istanze previste nella presente sezione, sottosezione 1.1 deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla domanda di rilascio del permesso di costruire. Il Comune convoca la conferenza di servizi entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.
52.	Costruzioni in area di rispetto del demanio marittimo.	Autorizzazione	(È prioritaria la richiesta di rilascio della concessione demaniale rispetto a quella del titolo abilitativo, dovendo, a stretto rigore, l'autorità amministrativa rilasciare il titolo edificatorio solo al soggetto che sia già concessionario del bene. In ogni caso, la compresenza dei due provvedimenti è indispensabile al fine del concreto inizio dei lavori.) All'art.49 cod. nav. Dal titolo "devoluzione di opere amovibili" è previsto che alla scadenza della concessione, salvo che non sia diversamente stabilito nell'atto, le opere "non amovibili" restano acquisite allo stato (o Regione o Comune...) senza alcun compenso o rimborso. Ne deriva una

			particolare e specialissima caratteristica tecnica riguardante tutte le opere costruite sulle zone costiere che, secondo il codice, dovrebbero quindi realizzarsi in modo tale da potersi definire di <i>facile rimozione</i> (senza essere incardinate al suolo, fatte con materiali privi di c.a. ecc...). L'autorizzazione paesaggistica, definita quale atto <i>autonomo e presupposto</i> tanto del permesso di costruire quanto degli altri titoli che legittimano l'intervento edilizio, potrebbe essere richiesta anche dopo l'ottenimento del titolo edificatorio ma, nel caso, quest'ultimo rimane inefficace sino al rilascio dell'autorizzazione della quale peraltro deve recepire eventuali prescrizioni e limiti. È possibile ricorrere allo strumento della Conferenza dei servizi per esaminare contestualmente tutti gli interessi coinvolti nella procedura di rilascio del permesso di costruire e per acquisire da parte delle altre amministrazioni i relativi atti di assenso.
53.	Costruzioni o opere in prossimità della linea doganale in mare territoriale.	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione, contestualmente alle altre eventuali istanze previste nella presente sezione, sottosezione 1.1 deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla domanda di rilascio del permesso di costruire. Il Comune convoca la conferenza di servizi entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.
54.	Interventi da realizzare in aree naturali protette.	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione, contestualmente alle altre eventuali istanze previste nella presente sezione, sottosezione 1.1 deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla domanda

			di rilascio del permesso di costruire. Il Comune convoca la conferenza di servizi entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.
55.	Interventi nelle zone appartenenti alla rete "Natura 2000".	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione, contestualmente alle altre eventuali istanze previste nella presente sezione, sottosezione 1.1 deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla domanda di rilascio del permesso di costruire. Il Comune convoca la conferenza di servizi entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.
56.	Nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, di provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive soggette a documentazione di impatto acustico.	Autorizzazione più: a) comunicazione (se non si superano le soglie della zonizzazione comunale) b) autorizzazione (in caso di emissioni superiori ai limiti della zonizzazione)	La documentazione o l'istanza devono essere presentate, unitamente alle altre eventuali istanze previste nella presente sezione, sottosezione 1.1 allo sportello unico del Comune contestualmente alla domanda di permesso di costruire.
57.	Realizzazione di opere in conglomerato cementizio e armato normale, precompresso e a struttura metallica.	Autorizzazione più comunicazione asseverata	La comunicazione deve essere presentata, unitamente alle altre eventuali istanze previste nella presente sezione, sottosezione 1.1 allo sportello unico del Comune contestualmente alla domanda di permesso di costruire.
58.	Cantieri in cui operano più imprese esecutrici oppure un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno.	Autorizzazione più comunicazione	La comunicazione deve essere presentata, unitamente alle altre eventuali istanze previste nella presente sezione, sottosezione 1.1 allo sportello unico del Comune contestualmente alla domanda di permesso di costruire.

CILA e SCIA nel caso in cui sia necessario acquisire altri titoli di legittimazione (concentrazione di regimi giuridici ai sensi dell'art. 19-bis, commi 2 e 3 della legge 241 del 1990)

	ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI	R. AMI
59.	Interventi edilizi riconducibili alla tabella di cui all'allegato I del dpr 151/2011 categorie B e C.	CILA/SCIA più autorizzazione	L'istanza di autorizzazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla presentazione della CILA/SCIA. Pertanto la CILA/SCIA non hanno effetto fino al rilascio dell'autorizzazione. La conferenza dei servizi è convocata entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.	dpr 38 dpr 15 attività
60.	Attività di utilizzo di terre e rocce da scavo come sottoprodotti che provengono da opere soggette a VIA o AIA.	CILA/SCIA più autorizzazione/silenzio-assenso decorso il termine di 90 giorni	L'istanza di autorizzazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla presentazione della CILA/SCIA. Pertanto la CILA/SCIA non hanno effetto fino al rilascio dell'autorizzazione. La conferenza dei servizi è convocata entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.	Dm n. Dlgs n

61.	Interventi edilizi che alterano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore negli edifici e che ricadono in zona sottoposta a tutela paesaggistica.	CILA/SCIA più autorizzazione	L'istanza di autorizzazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla presentazione della CILA/SCIA. Pertanto la CILA/SCIA non hanno effetto fino al rilascio dell'autorizzazione. La conferenza dei servizi è convocata entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.	dlgs 47
62.	Interventi che rientrano tra quelli di lieve entità elencati nell'elenco dell'allegato B al dpr 31/2017, ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, e che alterano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici.	CILA/SCIA più autorizzazione	L'istanza di autorizzazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla presentazione della CILA/SCIA. Pertanto la CILA/SCIA non hanno effetto fino al rilascio dell'autorizzazione. La conferenza dei servizi è convocata entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.	dpr 31
63.	Interventi edilizi in zone classificate come località sismiche a bassa sismicità.	SCIA unica	La segnalazione deve essere presentata compilando un apposito allegato della SCIA unica.	dpr 38

64.	Interventi edilizi in zone classificate come località sismiche ad alta e media sismicità.	CILA/SCIA più autorizzazione	L'istanza di autorizzazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla presentazione della CILA/SCIA. Pertanto la CILA/SCIA non hanno effetto fino al rilascio dell'autorizzazione. La conferenza dei servizi è convocata entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.	dpr 38
65.	Interventi aventi ad oggetto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali.	CILA/SCIA più autorizzazione	L'istanza di autorizzazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla presentazione della CILA/SCIA. Pertanto la CILA/SCIA non hanno effetto fino al rilascio dell'autorizzazione. La conferenza dei servizi è convocata entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.	dlgs 42
66.	Interventi su immobili sottoposti a vincolo idrogeologico.	CILA/SCIA più autorizzazione	L'istanza di autorizzazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla presentazione della CILA/SCIA. Pertanto la CILA/SCIA non hanno effetto fino al rilascio dell'autorizzazione. La conferenza dei servizi è convocata entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.	Dlgs n Rd 326

67.	Interventi su immobili in area sottoposta a tutela (fasce di rispetto dei corpi idrici).	CILA/SCIA più autorizzazione	L'istanza di autorizzazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla presentazione della CILA/SCIA. Pertanto la CILA/SCIA non hanno effetto fino al rilascio dell'autorizzazione. La conferenza dei servizi è convocata entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.	Dlgs n Rd 52:
-----	--	-------------------------------------	---	------------------

68.	Costruzioni in area di rispetto del demanio marittimo.	CILA/SCIA più autorizzazione	(È prioritaria la richiesta di rilascio della concessione demaniale rispetto a quella del titolo abilitativo, dovendo, a stretto rigore, l'autorità amministrativa rilasciare il titolo edificatorio solo al soggetto che sia già concessionario del bene. In ogni caso, la compresenza dei due provvedimenti è indispensabile al fine del concreto inizio dei lavori.) All'art.49 cod. nav. Dal titolo "devoluzione di opere amovibili" è previsto che alla scadenza della concessione, salvo che non sia diversamente stabilito nell'atto, le opere "non amovibili" restano acquisite allo stato (o Regione o Comune...) senza alcun compenso o rimborso. Ne deriva una particolare e specialissima caratteristica tecnica riguardante tutte le opere costruite sulle zone costiere che, secondo il codice, dovrebbero quindi realizzarsi in modo tale da potersi definire di <i>facile rimozione</i> (senza essere incardinate al suolo, fatte con materiali privi di c.a. ecc...). L'autorizzazione paesaggistica, definita quale atto <i>autonomo e presupposto</i> tanto del permesso di costruire quanto degli altri titoli che legittimano l'intervento edilizio, potrebbe essere richiesta anche dopo l'ottenimento del titolo edificatorio ma, nel caso, quest'ultimo rimane inefficace sino al rilascio dell'autorizzazione della quale peraltro deve recepire eventuali prescrizioni e limiti. È possibile ricorrere allo strumento della Conferenza dei servizi per esaminare contestualmente tutti gli interessi coinvolti nella procedura di rilascio del permesso di costruire e per acquisire da parte delle altre amministrazioni i relativi atti di assenso.	dpr 38 della n 327/19 dlgs 4:
-----	--	------------------------------	--	---

69.	Costruzioni o opere in prossimità della linea doganale in mare territoriale.	CILA/SCIA più autorizzazione	L'istanza di autorizzazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla presentazione della CILA/SCIA. Pertanto la CILA/SCIA non hanno effetto fino al rilascio dell'autorizzazione. La conferenza dei servizi è convocata entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.	Dlgs n
70.	Interventi da realizzare in aree naturali protette.	CILA/SCIA più autorizzazione	L'istanza di autorizzazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla presentazione della CILA/SCIA. Pertanto la CILA/SCIA non hanno effetto fino al rilascio dell'autorizzazione. La conferenza dei servizi è convocata entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.	Ln 39 ⁴
71.	Interventi nelle zone appartenenti alla rete "Natura 2000".	CILA/SCIA più autorizzazione	L'istanza di autorizzazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla presentazione della CILA/SCIA. Pertanto la CILA/SCIA non hanno effetto fino al rilascio dell'autorizzazione. La conferenza dei servizi è convocata entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.	Dpr 35 ⁵ Dpr 12

72.	Nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, di provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive soggette a documentazione di impatto acustico.	a) SCIA unica (se non si superano le soglie di zonizzazione comunale) b) CILA/SCIA più autorizzazione (in caso di emissioni superiori ai limiti della zonizzazione)	a) La comunicazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla SCIA unica. b) L'istanza di autorizzazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla presentazione della CILA/SCIA. Pertanto la CILA/SCIA non hanno effetto fino al rilascio dell'autorizzazione. La conferenza dei servizi è convocata entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.	Ln 44; Dpr 22
73.	Realizzazione di opere in conglomerato cementizio e armato normale, precompresso e a struttura metallica.	SCIA unica	La comunicazione asseverata deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla SCIA unica.	dpr 38
74.	Cantieri in cui operano più imprese esecutrici oppure un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno.	SCIA unica	La comunicazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla SCIA unica.	Dlgs n

Attività edilizia libera: casi in cui è necessario acquisire preventivamente altri titoli di legittimazione ai sensi dell'art. 5, comma 3 dpr 380/2001)

	ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI	
75.	Interventi edilizi riconducibili alla tabella di cui all'allegato I del dpr	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del	

	151/2011 categorie B e C.		Comune.
76.	Attività di utilizzo di terre e rocce da scavo come sottoprodotti che provengono da opere soggette a VIA o AIA.	Autorizzazione/silenzio-assenso decorso il termine di 90 giorni	L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune.
77.	Interventi edilizi che alterano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore negli edifici e che ricadono in zona sottoposta a tutela paesaggistica.	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune.
78.	Interventi che rientrano tra quelli di lieve entità elencati nell'elenco dell'allegato B al dpr 31/2017, ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, e che alterano i luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici.	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune.
79.	Interventi edilizi in zone classificate come località sismiche a bassa sismicità.	SCIA	La segnalazione è presentata allo sportello unico del Comune.
80.	Interventi edilizi in zone classificate come località sismiche ad alta e media sismicità	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune.
81.	Interventi aventi ad oggetto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali.	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune.
82.	Interventi su immobili sottoposti a vincolo idrogeologico.	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune.
83.	Interventi su immobili in area sottoposta a tutela (fasce di rispetto dei corpi idrici).	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune.
84.	Costruzioni in area di rispetto del demanio marittimo.	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune.

85.	Costruzioni o opere in prossimità della linea doganale in mare territoriale.	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune.	
86.	Interventi da realizzare in aree naturali protette.	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune.	
87.	Interventi nelle zone appartenenti alla rete "Natura 2000".	Autorizzazione	L'istanza di autorizzazione è presentata allo sportello unico del Comune.	
88.	Impianti o attività produttive soggette a documentazione di impatto acustico.	Comunicazione (se non si superano le soglie di zonizzazione comunale) autorizzazione (in caso di emissioni superiori ai limiti della zonizzazione)	La comunicazione o l'istanza sono presentate allo sportello unico del Comune.	
89.	Realizzazione di opere in conglomerato cementizio e armato normale, precompresso e a struttura metallica.	Comunicazione asseverata	La comunicazione asseverata è presentata allo sportello unico del Comune.	
90.	Cantieri in cui operano più imprese esecutrici oppure un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno.	Comunicazione	La comunicazione è presentata allo sportello unico del Comune.	

Altri adempimenti successivi all'intervento edilizio

	ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI	R N
91.	Ai fini dell'agibilità, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a. nuove costruzioni	SCIA		dpr

	b. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali c. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza			
92.	Relazione a strutture ultimate delle opere in conglomerato cementizio armato, precompresso ed a struttura metallica.	Comunicazione asseverata		dpr
93.	Comunicazione di fine lavori.	Comunicazione		dpr
94.	Messa in esercizio e omologazione degli impianti elettrici di messa a terra dei dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche.	Comunicazione		dpr
95.	Messa in esercizio degli ascensori, montacarichi e apparecchi di sollevamento rispondenti alla definizione di ascensore.	Comunicazione		Dp

Impianti alimentati da fonti rinnovabili

	ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI	R
96.	Costruzione, esercizio e modifica di impianti di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili oltre determinate soglie di potenza: • eolico > 60 kW • fotovoltaico > 20 kW • biomasse > 200 kW • biogas > 250 kW • idroelettrico e geotermico > 100 kW	Autorizzazione		DI
97.	Costruzione, esercizio e modifica di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili al di sotto della soglia	SCIA	I lavori oggetto della segnalazione possono essere avviati decorsi 30 gg dalla presentazione	DI c.5

98.	Installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili	Comunicazione		DI
99.	Realizzazione di impianti solari termici qualora ricorrano congiuntamente le seguenti condizioni: • siano installati impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi • la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto su cui viene realizzato • gli interventi non ricadano nel campo di applicazione del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al dlgs 22 gennaio 2004 n.22 e successive modificazioni.	Comunicazione		DI
100.	Realizzazione di impianti solari termici, qualora ricorrano le seguenti condizioni: • gli impianti siano realizzati su edifici esistenti o su loro pertinenze, ivi inclusi i rivestimenti delle pareti verticali esterne agli edifici • gli impianti siano realizzati al di fuori della zona A), di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444	Comunicazione		DI
101.	Installazione di impianti di produzione di energia termica da fonti rinnovabili, ivi incluse le pompe di calore destinate alla produzione di acqua calda e aria o di sola acqua calda con esclusione delle pompe di calore geotermiche diversi da quelli di cui ai commi da 1 a 4 dell'art.7 dlgs 28/2011 e dagli interventi di installazione di pompe di calore geotermiche, realizzati negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi e destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria per l'utilizzo nei	Comunicazione		DI DI

	medesimi edifici.			
102.	Realizzazione impianti di produzione di biometanoidi con capacità produttiva non superiore a 500 standard m³/ora.	Autorizzazione/ silenzio assenso		DI let
103.	Realizzazione, connessione e esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, soggetti alla previsione dell'articolo 6 comma 11 dlgs 3 marzo 2011 n. 28 e di unità di microgenerazione come definite dall'articolo 2 comma 1 lettera e) del dlgs 8 febbraio 2007 n. 20, disciplinata dal comma 20 dell'articolo 27 della legge 23 luglio 2009 n.99.	Comunicazione		DI
104.	Realizzazione di impianti di produzione di biometanoidi.	Autorizzazione		DI let
105.	Denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere volte al contenimento dei consumi energetici di cui agli artt. 122 e 123 dpr 6 giugno 2001 n. 380.	Comunicazione asseverata		DI

Pratica Antincendio Dei Vigili Del Fuoco

Il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) è un attestato che certifica il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi e la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio. Il Certificato di Prevenzione Incendi e' rilasciato dal competente comando provinciale dei Vigili del Fuoco. Il CPI certifica che l'attività esaminata è stata controllata dai Vigili del Fuoco e trovata conforme alle norme antincendio.

L'elenco delle attività soggette al Certificato di Prevenzione Incendi era contenuto nella tabella del Decreto Ministeriale 16 febbraio 1982 (Gazzetta Ufficiale 9 aprile, n.98) recante Modificazioni del decreto ministeriale 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi.

È stato pubblicato il 22 settembre 2011 sulla G.U. il D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151, riguardante lo schema di

regolamento per la disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, contenente le nuove tabelle, che vanno a sostituire le precedenti. Tutte le Attività soggette alla prevenzione incendi vengono divise in 3 categorie, A, B, C, in base alla ipotesi di semplicità della struttura. Ad esempio il punto 41 Teatri e studi per le riprese cinematografiche e televisive, al punto A ha i teatri con massimo 25 persone presenti, il B tra i 26 e i 100, il C oltre i 100. Si ipotizza che i teatri che tengono al massimo 25 posti siano piccoli e quindi semplici da progettare. La differenza tra le tipologie genera iter burocratici diversi:

- Categoria A: i Vigili del fuoco non valutano preventivamente i progetti
- Categoria B e C: Gli enti ed i privati responsabili delle attività, sono tenuti a richiedere al Comando l'esame dei progetti di nuovi impianti o costruzioni nonché dei progetti di modifiche da apportare a quelli esistenti, che comportino un aggravio delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio. Successivamente si può iniziare l'attività presentando al Comando, prima dell'esercizio dell'attività, la segnalazione certificata di inizio attività, corredata dalla documentazione prevista dal decreto
- categoria A e B, il Comando, entro sessanta giorni, effettua controlli. I controlli sono disposti anche con metodo a campione o in base a programmi settoriali, per categorie di attività o nelle situazioni di potenziale pericolo comunque segnalate o rilevate. Il Comando, a richiesta dell'interessato, in caso di esito positivo, rilascia copia del verbale della visita tecnica, e non più il Certificato
- categoria C, il Comando, entro sessanta giorni, effettua controlli. Entro quindici giorni dalla data di effettuazione delle visite tecniche, in caso di esito positivo, il Comando rilascia il certificato di prevenzione incendi.

Per gli edifici di civile abitazione è richiesto il CPI nel caso di edifici destinati a civile abitazione con altezza in gronda superiore a 24 metri (punto 77 tabella D.P.R 151/11).

Computi Metrici Estimativi

Il computo metrico estimativo è il documento attraverso la cui compilazione si perviene a definire il costo di costruzione di un'opera edilizia, sia essa una semplice ristrutturazione, un recupero di un sottotetto, una nuova edificazione.

Le voci che interessano un computo sono diverse e devono essere riferite alla specifica richiesta di intervento

Il prodotto fra la quantità ed il prezzo unitario definisce l'importo complessivo della singola spesa. La somma delle singole voci di spesa definisce il costo di costruzione occorso per la costruzione dell'opera. La definizione "estimativo" sta ad indicare che i dati del computo metrico vengono utilizzati anche per conseguire finalità di valutazione estimativa, cioè di individuazione del valore di quei beni (in genere fabbricati e aziende) per i quali non esistono dei prezzi di mercato univoci. I computi metrici possono essere di due tipi:

- computo metrico consuntivo, quello che viene redatto dopo l'operazione;
- computo metrico preventivo, quello che viene redatto prima dell'operazione.

Direzione Lavori

La direzione lavori è un'attività compiuta dal Direttore dei Lavori, figura professionale scelta dal committente in base alle opere da eseguire e al titolo professionale richiesto dalle normative vigenti per l'esecuzione di tali opere con lo scopo di seguire l'andamento regolare del cantiere. I compiti del Direttore dei Lavori sono molteplici e riguardano:

- dirigere una o più persone nell'esecuzione di specifiche opere volte a realizzare un progetto preventivamente approvato da un committente ed eventualmente approvato anche dalla Pubblica Amministrazione se soggetto a norme di legge vigenti;
- redigere i SAL o, se redatti dall'impresa costruttrice, il controllo e l'avallo di questi ultimi (Stato Avanzamento Lavori). Nei lavori privati le mansioni svolte dal Direttore dei Lavori nel controllo dei SAL possono essere di natura "quantitativa" (computi delle opere eseguite) e non di natura "finanziaria" (accordi privati che possono essere riservati a committente - impresa costruttrice);
- verificare eventuali modifiche tecniche migliorative del progetto;
- verificare la corretta esecuzione dei lavori;
- stendere i verbali di riunione e di eventuali ordini di servizio;
- Rilasciare eventuali certificati che possono essere quelli di corretta posa in opera, di corretta esecuzione dei lavori o altri previsti dalla legge.

La direzione dei lavori può non comprendere la gestione della sicurezza nel cantiere, per la quale i responsabili in tal caso sono, ciascuno per la parte ad essi riguardante: il committente, il Responsabile dei Lavori, il coordinatore in fase di esecuzione. Nei lavori pubblici e privati il coordinatore per l'esecuzione può essere lo stesso direttore dei Lavori, se in possesso dei requisiti richiesti (Decreto Legislativo 81/2008 [1]) per lo svolgimento di tale incarico. Nel caso in cui il direttore dei lavori non possieda tali requisiti deve essere nominato dal Committente o dal Responsabile dei lavori un direttore operativo che svolga le mansioni di coordinatore per la sicurezza.

Coordinamento della Sicurezza in Fase di Progettazione e di Esecuzione

Il Piano di Sicurezza e Coordinamento (P.S.C.) è il documento che il coordinatore per la progettazione o esecuzione dell'opera, su incarico del committente, deve redigere prima che vengano iniziate le attività lavorative in un cantiere edile, ai sensi dell'art 91 e art. 100 del Testo unico sulla sicurezza sul lavoro i cui

contenuti sono riportati nel Titolo IV - allegato XV. Obiettivo del PSC è quello di descrivere le fasi operative che verranno svolte nel cantiere, individuare tutte le eventuali fasi critiche del processo di costruzione quindi prescrivere tutte le azioni atte a prevenire o ridurre i rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori.

Il P.S.C. non deve essere redatto nel caso di lavori la cui esecuzione immediata è necessaria per prevenire incidenti imminenti o per organizzare urgenti misure di salvataggio o per garantire la continuità in condizioni di emergenza nell'erogazione di servizi essenziali per la popolazione quali corrente elettrica, gas, acqua, reti di comunicazione.

Progettazione – Pratiche Edilizie

Le pratiche edilizie comunali sono necessarie per la realizzazione di interventi e opere su un fabbricati esistenti o per la realizzazione di nuovi fabbricati, nel rispetto delle normative vigenti e degli strumenti urbanistici attuativi locali (P.R.G. o P.U.C.).

Le pratiche si differenziano in base alle opere che si devono effettuare sugli immobili o sulle unità immobiliari, siano esse manutenzioni straordinarie, nuove costruzioni, ampliamento o ristrutturazione. Spesso accade che gli immobili del patrimonio edilizio esistente non siano esenti da difformità comunali e catastali.

Soprattutto per i fabbricati realizzati in epoche in cui non era obbligatorio il rilascio delle Autorizzazioni Edilizie, o in epoche non recenti dove comunque era previsto il rilascio di Licenze Edilizie di Costruzioni, emergono delle difformità “comunali e catastali” tra quanto “autorizzato” e lo stato attuale in cui si trovano gli immobili.

A far data dal luglio 2010 è entrata in vigore la norma che impone la verifica della regolarità catastale dei fabbricati prima del rogito di vendita di un fabbricato. Difatti, il notaio, prima della stipula dell'atto di trasferimento di un immobile o di costituzione di diritti reali sugli stessi, è tenuto a verificare che l'immobile sia regolarmente censito in catasto a nome del legittimo proprietario (o titolare del diritto reale), il quale deve dichiarare che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato di fatto del fabbricato. La mancanza di queste dichiarazioni determina la nullità dell'atto, e dunque l'invalidità della compravendita o dell'atto relativo all'immobile (art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122).

Pertanto viene demandato al Tecnico la Redazione di una **Relazione di Regolarità Edilizia**, all'interno della quale il Tecnico stesso sotto la sua responsabilità è tenuto a verificare la documentazione Urbanistica e Catastale ed esprimere il parere di regolarità o non regolarità.

Lo Studio Tecnico del Geom. Alessandro Guglielmi si occupa dei seguenti interventi edilizi sul patrimonio esistente quali:

- ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E ALL'INIZIO DEI RELATIVI LAVORI
- VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE E VARIANTI IN CORSO D'OPERA
- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA), SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE E COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI (CILA)
- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E TITOLO IN SANATORIA.

- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E SUO RILASCIO
- RICHIESTE DI AGIBILITÀ
- INTERVENTI SULLE FACCIATE
- REALIZZAZIONE DI BALCONI TERRAZZI E SPORGENZE

Attraverso la realizzazione di interventi personalizzati e mediante la presentazioni delle necessarie istanze previste dalla norma vigente, P.D.C. (Permesso di Costruire), S.C.I.A. e S.C.I.A. in Sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Attività Asseverata).

Interventi di manutenzione ordinaria

In base a quanto definito dall'[art. 6 del Testo Unico Edilizia](#), eseguire interventi di manutenzione ordinaria rientra nell'ambito dell'attività edilizia libera e, pertanto, non richiede l'acquisto di particolari titoli edilizi.

Va detto, però, che nell'ipotesi in cui un edificio ricada fra quelli vincolati dalla Soprintendenza ai beni architettonici, è richiesta una specifica autorizzazione, come nel caso di ripristino delle pitture o dell'intonaco in rapporto a decorazioni e affreschi di edifici storici.

Inoltre, relativamente agli interventi di manutenzione ordinaria che interessano l'impiantistica è necessario il deposito obbligatorio della certificazione ex l. n.10/1999 (termici) e ai sensi del d.m. n. 37/2008 (elettrici).

