

... gli INTERVENTI DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) manutenzione ordinaria

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**;

opere e modifiche necessarie per **rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici**, sempre che non alterino volumi e superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

b) manutenzione straordinaria

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. 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;

c) restauro e risanamento conservativo

quelli 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, la **eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti**;

d) ristrutturazione edilizia

quelli 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.

e) ristrutturazione urbanistica

La disciplina degli interventi – la L. 457/78

“NORME PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE”

Art. 3.4 – Categorie di intervento edilizio

1. manutenzione ordinaria

opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici, nonché tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti. Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso **opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.**

2. manutenzione straordinaria

opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. In sostanza, **innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.**

3. restauro e risanamento conservativo

opere per 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 le destinazioni d'uso con essi compatibili.

Gli interventi di **restauro** consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la **conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso.**

Il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi per **adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente**

4. Ristrutturazione edilizia

trasformazione degli 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 e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. **Sono caratterizzati da due elementi fondamentali: il primo determinato dalla "sistematicità" delle opere edilizie e il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell'organismo edilizio che può portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente.**

La disciplina degli interventi – la C.M. 57e/98

“INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO”

1. manutenzione ordinaria

- la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
- la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;
- sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
- riparazione recinzioni;
- sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.

2. manutenzione straordinaria

- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici e impianti;
- realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
- rifacimento vespai e scannafossi;
- sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- interventi finalizzati al risparmio energetico.

3. restauro e risanamento conservativo

- modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

4. ristrutturazione edilizia

- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- interventi di ampliamento delle superfici.

Gli interventi previsti nelle categorie sopra richiamate sono, di norma, integrati o correlati ad interventi di categorie diverse; ad esempio, negli interventi di manutenzione straordinaria sono necessarie, per completare l'intervento nel suo insieme, opere di finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria. Pertanto, **occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore"**, al fine dell'esatta individuazione degli interventi da realizzare e della puntuale applicazione delle disposizioni.

a) manutenzione ordinaria

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**;

b) manutenzione straordinaria

opere e modifiche necessarie per **rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici**, nonché per **realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici**, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) restauro e risanamento conservativo

interventi edilizi rivolti a **conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità** mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano 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**;

d) ristrutturazione edilizia

interventi rivolti a **trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente**. Tali interventi comprendono il **ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti**. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) nuova costruzione

trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie precedenti. Sono comunque da considerarsi tali: costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati; interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune; realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato; installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; **installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee**; interventi che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

La disciplina degli interventi – il D.P.R. 380/01

“TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA”

..riepilogando:

LEGGE N° 457/1978



Nascono le “NORME PER L’EDILIZIA RESIDENZIALE”

DEFINIZIONE DEGLI **INTERVENTI SULL’ESISTENTE**

C.M. N° 57e/1998



AGGIORNAMENTO delle definizioni esistenti

DEFINIZIONE DEI CONCETTI DI **RIPARAZIONE E INNOVAZIONE**

D.P.R. N° 380/2001



Ridefinizione degli “INTERVENTI EDILIZI”

DEFINIZIONE DEGLI **INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

Il che, sostanzialmente, si può riassumere evidenziando che la **disciplina degli interventi edilizi** distingue due categorie:

INTERVENTI SULL’ESISTENTE

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Il quadro delle PROCEDURE – il D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. “TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA”

Art. 6 – Attività Edilizia Libera

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, 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 nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al dl 42/2004, **i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:**

- a) gli interventi di **manutenzione ordinaria**;
- b) gli interventi volti all'**eliminazione di barriere architettoniche** che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le **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;
- 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.

Art. 10 – Interventi subordinati a PdC

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e **sono subordinati a Permesso di Costruire:**

- a) gli interventi di **nuova costruzione**;
- b) gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**;
- c) gli interventi di **ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;

Art. 22 – Interventi subordinati a DIA

1. **Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 e all'art. 6**, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. **Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a PdC** 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 e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
3. **In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:**

- a) gli interventi di **ristrutturazione di cui all'art. 10, comma 1, lettera c)**;
- b) gli interventi di **nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica** qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati..;
- c) gli interventi di **nuova costruzione** qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche.

Il quadro delle PROCEDURE – le “semplificazioni” - la CIL

Legge 73 del 22.5.2010, art. 5 e Legge 134 del 7.8.2012, art. 13

1. L'art. 6 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 380/01, è sostituito dal seguente:

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA - Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, 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 nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, **i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:**

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, **previa comunicazione, anche per via telematica**, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, **possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:**

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere **a)** ed **e-bis)**, l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio lavori, trasmette all'amministrazione comunale i **dati identificativi dell'impresa** alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori, e una **relazione tecnica** provvista di data certa e corredata degli opportuni **elaborati progettuali**, a firma di un **tecnico abilitato**, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente, e che **assevera, sotto la propria responsabilità**, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera e-bis), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'art. 38, comma 3, lett. c), del D.L. 112/2008, convertito, con modificazioni, dalla L. 113/2008, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.

- a) gli interventi di **manutenzione ordinaria**;
- b) gli interventi volti all'**eliminazione di barriere architettoniche** che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le **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;
- 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.

- a) gli interventi di **manutenzione straordinaria** ... ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- 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 strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di **intercapedini** interamente interrate e non accessibili, **vasche di raccolta delle acque, locali tombati**;
- d) i **pannelli solari, fotovoltaici e termici**, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al d.M. n. 1444;
- e) le **aree ludiche senza fini di lucro** e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

e-bis) le **modifiche interne di carattere edilizio** sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le **modifiche della destinazione d'uso** dei locali adibiti ad esercizio d'impresa

Il quadro delle PROCEDURE – le “semplificazioni” - la SCIA

Legge 122 del 30.7.2010 – art. 49

4 bis. *L'art. 19 della Legge 7 agosto 1990, n° 241, è sostituito dal seguente:*

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' - SCIA

1. **Ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato**, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, **è sostituito da una segnalazione dell'interessato**, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli 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 imposti dalla normativa comunitaria.

La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli art. 46 e 47 del T.U. di cui al D.P.R.28 dicembre 2000, n°445, **nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati**, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'art. 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n° 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n° 133, **relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione**. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

2. **L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.**

..riepilogando:

D.P.R. N° 380/2001



Regolamenta le "PROCEDURE EDILIZIE"

DEFINIZIONE DELLE PROCEDURE DI: **ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA**

PERMESSO DI COSTRUIRE

DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA'

Legge N° 73/2010



Precisa e amplia le ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA

DEFINIZIONE DELLA PROCEDURA DI: **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI**

Legge N° 122/2010



Interferisce nel Procedimento Edilizio nel tentativo di semplificare le procedure, aumentando per contro le responsabilità del Professionista

DEFINIZIONE DELLA PROCEDURA DI: **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'**

Il che, in sintesi, può riassumersi evidenziando che la **definizione delle procedure edilizie** distingue quattro categorie:

Comunicazione Inizio Lavori (CIL)

Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA)

Dichiarazione Inizio Attività (DIA)

Permesso di Costruire (PdC)