

Indice

Prefazione di <i>Biagio Bisignani</i>	pag.	9
Prefazione di <i>Venerando Russo</i>	»	11
Introduzione di <i>Gaetano Raneri e Giuseppe La Rosa</i>	»	13
PARTE I • Tipologia degli interventi edili	»	17
1. Tipologia degli interventi edilizi	»	18
1.1. Manutenzione ordinaria.....	»	18
1.1.1. Riferimenti legislativi.....	»	18
1.1.2. A titolo esemplificativo.....	»	18
1.1.2.1. Opere esterne agli immobili.....	»	18
1.1.2.2. Opere interne agli immobili.....	»	20
1.1.2.3. Opere relative agli impianti.....	»	20
1.1.2.4. Opere relative al verde.....	»	21
1.1.2.5. Opere in zona agricola.....	»	21
1.1.2.6. Opere in immobili industriali.....	»	21
1.1.2.7. Osservazione sulla manutenzione ordinaria.....	»	22
1.2. Manutenzione straordinaria.....	»	22
1.2.1. Riferimenti legislativi.....	»	22
1.2.2. A titolo esemplificativo.....	»	23
1.2.2.1. Opere esterne agli immobili o alle strutture.....	»	23
1.2.2.2. Opere interne agli immobili.....	»	24
1.2.2.3. Opere relative agli impianti.....	»	25
1.2.2.4. Opere relative al verde.....	»	25
1.2.2.5. Opere in zona agricola.....	»	25
1.2.2.6. Opere in immobili produttivi.....	»	25
1.2.2.7. Opere su elementi strutturali.....	»	25
1.2.2.8. Osservazioni sulla manutenzione straordinaria.....	»	26
1.3. Restauro e risanamento conservativo.....	»	27
1.3.1. Riferimenti legislativi.....	»	27
1.3.2. Classificazione.....	»	27
1.3.2.1. Restauro.....	»	27
1.3.2.1.1. A titolo esemplificativo.....	»	27
1.3.2.2. Risanamento conservativo.....	»	28
1.3.2.3. Osservazioni sul risanamento conservativo.....	»	28
1.3.2.4. A titolo esemplificativo.....	»	29
1.4. Ristrutturazione edilizia.....	»	30
1.4.1. Riferimenti legislativi.....	»	30
1.4.2. A titolo esemplificativo.....	»	31
1.4.3. Osservazioni sulla ristrutturazione edilizia pesante e leggera.....	»	32

1.5. Nuova costruzione	»	33
1.5.1. Riferimenti legislativi	»	33
1.6. Ristrutturazione urbanistica	»	34
1.6.1. Riferimenti legislativi	»	34
1.6.2. A titolo esemplificativo	»	34
1.6.3. Osservazioni sugli interventi di ristrutturazione urbanistica	»	35
1.7. Interventi di conservazione	»	36
1.7.1. Riferimenti legislativi	»	36
1.7.2. Osservazioni sugli interventi di conservazioni	»	36
PARTE II • Titoli abilitativi	»	37
2. Tipologia dei titoli abilitativi	»	38
2.1. Riferimenti legislativi.....	»	38
2.2. Norme di carattere generale comuni a tutti i titoli abilitativi e osservazioni sui titoli abilitativi e sulle leggi a cura degli autori	»	39
3. Edilizia libera	»	42
3.1. Riferimenti legislativi	»	42
3.1.1. Art. 3, comma 1, L.R. 16/2016	»	42
3.1.2. L.R. 10 agosto 1985 n. 37, art. 13	»	43
3.2. Osservazioni sull'attività libera.....	»	43
4. CIL (Comunicazione inizio lavori)	»	45
4.1. Riferimenti legislativi	»	45
4.2. Osservazioni sulla CIL	»	46
4.3. A titolo esemplificativo	»	49
5. CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata).....	»	50
5.1. Riferimenti legislativi	»	50
5.2. Osservazioni sulla CILA	»	51
5.3. A titolo esemplificativo.....	»	52
5.4. Interventi assimilati alle opere interne	»	53
5.4.1. Riferimenti legislativi	»	53
5.5. A titolo esemplificativo.....	»	54
5.6. Osservazioni sulle strutture precarie	»	55
5.7. Procedure e documentazione.....	»	56
5.7.1. Riferimenti legislativi	»	56
5.8. Osservazioni sulle procedure della CILA	»	56
6. SCIA (Segnalazione certificata inizio attività)		
SCIA alternativa al Permesso di costruire	»	59
6.1. Riferimenti legislativi	»	59

6.1.1. Art. 22, L.R. n. 10/91 (così modificato all'art. 6 dalla L.R. 5/11)	»	59
6.1.2. Art. 10, commi 1, 2 e 3, L.R. 16/2016 (recepimento con modifiche dell'art. 22 del D.P.R. 380/01).....	»	59
6.1.3. D.P.R. 380/01, art. 23 (L commi 3 e 4 – R commi 1, 2, 5, 6 e 7) recepito in Sicilia in forma dinamica dall'art. 1 della L.R. 16/2016...	»	61
6.1.4. L. 7 agosto 1990 n. 241.....	»	64
6.2. Osservazioni sulla SCIA	»	67
6.3. A titolo esemplificativo	»	70
6.4. Pertinenze	»	73
6.4.1. A titolo esemplificativo	»	74
6.5. La SCIA in alternativa al Permesso di costruire	»	74
6.5.1. A titolo esemplificativo	»	74
6.6. Procedure	»	75
6.6.1. Riferimenti legislativi	»	75
6.6.1.1. L.R. 16/16, art. 11, recepimento con modifiche art. 23-bis del D.P.R. 380/01	»	75
6.7. Osservazioni sulle procedure della SCIA	»	76
6.8. Documentazione da allegare alla SCIA	»	77
7. DIA (Dichiarazione inizio attività)	»	80
7.1. Riferimenti legislativi	»	80
7.1.1. L.R. 16/16, art. 10, commi 4, 5, 6 e 7	»	80
7.2. Osservazioni alla DIA	»	81
7.3. A titolo esemplificativo	»	81
7.4. Procedure	»	82
7.5. Documentazione	»	82
8. Permesso di costruire	»	83
8.1. Riferimenti legislativi	»	83
8.1.1. Art. 5, L.R. 16/16 (Recepimento con modifiche dell'articolo 10 del D.P.R. 380/01)	»	83
8.1.2. Art. 6, L.R. 16/16 (Recepimento con modifiche dell'articolo 15 “Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire” del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) ..	»	85
8.1.3. Art. 49, L.R. 16/17 comma 2 (Modifiche all'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16).....	»	85
8.2. Osservazioni generali sul Permesso di costruire	»	85
8.3. A titolo esemplificativo.....	»	87
8.4. Procedure	»	90
8.4.1. Riferimenti legislativi	»	90
8.5. Osservazioni sulle procedure per il rilascio del Permesso di costruire.....	»	92
8.6. Documentazione	»	93
8.7. Osservazioni sulla documentazione da allegare	»	96

9. Varianti al progetto approvato	»	99
9.1. Varianti essenziali	»	99
9.1.1. Riferimenti legislativi	»	99
9.2. Varianti non essenziali	»	100
9.2.1. Riferimenti legislativi	»	100
9.3. Osservazioni sulle varianti	»	101
9.3.1. A titolo esemplificativo	»	103
10. Variazione di destinazione d'uso	»	105
10.1. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante	»	105
10.1.1. Riferimenti legislativi	»	105
10.2. Osservazioni al cambio della destinazione d'uso	»	106
11. Carico urbanistico	»	111
11.1. Riferimenti legislativi	»	111
11.2. Osservazioni al carico urbanistico	»	111
12. Cessione di cubatura	»	114
12.1. Riferimenti legislativi	»	114
12.2. Osservazioni sulla cessione di cubatura	»	114
13. Distanza fra fabbricati	»	117
13.1. Riferimenti legislativi	»	117
13.2. Osservazioni sulla deroga delle distanze fra fabbricati	»	117
14. Compatibilità paesaggistica	»	122
14.1. Riferimenti legislativi	»	122
14.2. Osservazioni sulla compatibilità paesaggistica	»	122
14.3. Opere non soggette ad autorizzazione paesaggistica	»	123
PARTE III • Agibilità degli edifici	»	135
15. SCA (segnalazione certificata di agibilità)	»	136
15.1. Riferimenti legislativi	»	136
15.2. Osservazioni alla segnalazione certificata di agibilità (SCA)	»	137
PARTE IV • Glossario – Definizioni edilizie	»	139
PARTE V • Conferenza unificata e modulistica	»	165
PARTE VI • Legislazione edilizia	»	173
PARTE VII • Quadro sinottico degli interventi edili	»	275

Prefazione

di Biagio Bisignani

La disciplina urbanistica è sempre stata, lo è ancor di più oggi, una materia estremamente articolata. Basti pensare alle numerose norme che si sovrappongono al sistema delle regole in attuazione ai P.R.G., basti immaginare a quante, diverse leggi vigenti in Sicilia, istituite in tempi storici passati, risultano obsolete e anacronistiche.

Cercare di raccogliere le norme e “sistematizzarle” con una attività di ricollocazione all’interno della disciplina non è un fatto semplice. Da una veloce analisi ci si accorge di quante e quali sono le contraddizioni che si pongono in essere, soprattutto di quante e quali sono le contraddizioni che le diverse norme generano sovrapponendosi alle discipline e alla prassi.

L’egregio lavoro fatto da Gaetano Raneri e Giuseppe La Rosa (geometri catanesi), di grande respiro disciplinare, non ha incontrato uno sviluppo semplice, affrontando le molteplici problematiche emerse durante l’analisi e la verifica dell’apparato normativo. Questo lavoro si pone come volume inedito (sul campo della disciplina delle trasformazioni del territorio non esiste una vera raccolta di norme che abbia dei contenuti prettamente edilizi), pertanto sarà di grande aiuto ai tecnici, proprio perché non si basa solamente su una pedissequa sistematizzazione analitica della norma, bensì su un ragionamento organico, derivante dall’esperienza sul campo, maturata durante gli “esercizi” svolti per la pratica professionale.

Il presente volume non può configurarsi come un lavoro completo ed esaustivo. Ciò non è dovuto ad un demerito degli scrittori, ma all’attuale impossibilità di affrontare la disciplina in maniera univoca, considerando solo la questione edilizia, senza prendere in esame le diverse sfaccettature che emergono dai profili specialistici. Faccio riferimento ad esempio alle norme sulla prevenzione incendi che pongono in maniera indiscutibile delle problematiche di tipo edilizio; alle norme sulla sicurezza e la “salute sul posto di lavoro”, così come a quelle sanitarie, impiantistiche, alle norme specialistiche per alcuni settori quali industria tecnologica, edilizia scolastica, edilizia ricettiva e edilizia commerciale, nonché alle norme sul risparmio energetico che anch’esse fanno riferimento alle norme edilizie.

Quindi un “ginepraio” all’interno del sistema normativo che oggi necessita di essere raccolto in un **unicum** così come si fece per tempo, ad esempio, in materia fiscale.

Ritengo, con quest’introduzione al tema, di poter dichiarare – dopo un lungo percorso accademico che mi ha visto docente nei corsi di urbanistica e di tecnica urbanistica

per l'Università di Catania – che l'encomiabile lavoro dei due geometri del Collegio di Catania non abbia dei contenuti certamente inferiori a qualsiasi altro documento tecnico-disciplinare che ha gettato le proprie fondamenta sulle rigide regole della ricerca scientifica.

Un'accurata ricerca sulle fonti, sulla prassi e sul “fare edilizia” ha portato a questo volume che sarà certamente d'esempio o comunque d'aiuto per le attività tecnico-disciplinari in Urbanistica.

Un'ultima riflessione è rivolta a tutti i tecnici che dovranno far uso di questo testo; il consiglio è di non soffermarsi solo ed esclusivamente ai contenuti letterali delle norme. Ritengo difatti che – davanti a testi di questa natura – occorra fare sempre una ricerca analitica e un approfondimento sui tematismi attinenti e assonanti senza generalizzare le tematiche, per esempio scaturenti da sentenze – quindi rendendo sempre specifici i contenuti peculiari e univoci dei singoli casi trattati.

Vorrei dire che le sentenze che oggi vengono rubricate all'interno del sistema normativo sono, di sovente, generatrici di un caos incontrollabile. Esse definiscono occasioni circoscritte, non generalizzate, che non possono tecnicamente essere accumulate per qualsiasi altro tema simile o che apparentemente potrebbe sembrare simile. Ciò potrebbe indurre ad un'errata interpretazione dei fatti e della norma.

Ing. Biagio Bisignani

Direttore Urbanistica e Gestione del Territorio

Attuazione della Pianificazione e S.U.E.

del Comune di Catania

Prefazione

di Venerando Russo

L'urbanistica cambia continuamente puntando ad interpretare le modificazioni della città e del territorio. I continui e considerevoli cambiamenti gravano sull'attività tecnica che connota l'urbanistica, della quale diventa essenziale comprendere ogni passaggio delle normative che si susseguono.

In quest'ambito il libero professionista svolge un'attività complessa e delicata che richiede un'indiscussa competenza tecnica avvalorata dalla preparazione in campo di diritto, un contesto di leggi, normative e regolamenti che ben conosciuti ed applicati contribuiscono ad offrire al committente notevoli vantaggi. L'impiego della normativa tecnica nello svolgimento della professione con l'obiettivo di rispondere ad una apposita tipologia di intervento edilizio è input per il professionista ad indirizzare la committenza verso un percorso, meno oneroso, piuttosto che un altro.

Nel corso della fase istruttoria per il recepimento del Testo unico per l'edilizia ci siamo ritrovati uno sparuto numero di professionisti appartenenti alle varie categorie interessate, delegati dai rispettivi Ordini professionali – ed io ho avuto l'onore di far parte di questa squadra – con il compito di fornire un contributo alla commissione legislativa regionale competente. In quelle occasioni tutti gli intervenuti abbiamo avvertito la necessità di approfondire, sostanzialmente, i temi legati al recepimento, con particolare riguardo alla semplificazione delle procedure e ad un più funzionale e concreto coordinamento con la normativa nazionale e le modifiche che, poi, sono state introdotte dalla legge proprio perché, in realtà, era necessario un rilancio in Sicilia dell'intero comparto dell'edilizia, alla fine sono state approvate con la legge regionale n. 16/2016.

Con la pubblicazione sulla gazzetta ufficiale della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 la Regione Sicilia dopo oltre 15 anni ha recepito il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 380/2001).

La norma siciliana, che è entrata in vigore il 3 settembre 2016, contiene l'elenco delle disposizioni nazionali del Testo unico recepite tal quali dalla Regione nonché di quelle recepite con modifiche.

Tuttavia la questione che, durante la fase dei lavori, avevamo più volte dibattuto rimaneva legata alla concreta applicazione della normativa edilizia, in considerazione della mutevole interpretazione da parte dei funzionari degli uffici comunali della nostra provincia. Tutti ricordiamo che anche quando il D.P.R. 380/2001 non era ancora vigente in Sicilia, alcuni dirigenti comunali rilasciavano i Permessi di costruire e i

tecnici liberi professionisti venivano obbligati ad applicare norme non ancora in vigore nella nostra Regione. È noto a tutti, inoltre, che ancora oggi molti tecnici comunali orientano i professionisti, per gli interventi nel territorio di propria competenza, ad applicare le norme in modo totalmente diverso rispetto a quanto viene fatto nel Comune vicino. Questa problematica ci ha visti impegnati in diversi incontri attraverso i quali abbiamo inteso manifestare la necessità di individuare e utilizzare un linguaggio unico nella materia urbanistica ed edilizia. È stato raccolto molto materiale e la costanza ed il superbo impegno di Gaetano Raneri e di Pippo La Rosa ha permesso loro di completare quest'opera che può costituire davvero una pietra miliare nella materia, finalizzata all'uso delle stesse metodologie e degli stessi procedimenti in tutti i Comuni della nostra isola.

Ho potuto apprezzare l'obiettivo principale del volume che è quello di sintetizzare in un unico documento informazioni, precetti ed aggiornamenti in materia di disciplina urbanistico-edilizia in Sicilia alla stregua del recente scenario normativo introdotto con la Legge Regionale. Il testo, pertanto, nelle sue argomentazioni, principalmente volte al Testo unico per l'edilizia in Sicilia, tende ad essere un commento pratico per l'utente ed è stato sviluppato con una suddivisione semplice in modo da essere di facile e pronta consultazione.

L'opera analizza il quadro ordinamentale complessivo del sistema edilizio in Sicilia, che ha completamente rimodulato le linee di sviluppo dei procedimenti, traducibili nelle attività liberalizzate (con e senza comunicazione), nelle attività assoggettate a SCIA, in quelle conseguenti alla DIA, sostitutiva del permesso di costruire, nonché in quelle ricondotte proprio al provvedimento espresso (nei casi di maggiore rilevanza), oltre che al nuovo silenzio-assenso sui titoli. Il volume evidenzia i percorsi proceduralizzati (e non) e le implicazioni del nuovo ruolo dello SUE nell'attività istruttoria, al fine di permetterne la focalizzazione dei punti critici, anche in relazione all'utilizzo di rimedi e di strumenti di tutela adeguati.

Un volume, completo di glossario unico in edilizia e quadro sinottico, scaturito dalla necessità di omogeneizzare il linguaggio finalizzato a garantire regole analoghe e un linguaggio comune su tutto il territorio regionale e che, soprattutto, individuerà il titolo giuridico necessario per ciascuna tipologia di intervento.

Con l'utilizzo del testo, le p.a. potranno adottare, anche pubblicandolo sul proprio sito web, il "quadro sinottico degli interventi edilizi" che consente l'immediata individuazione della tipologia dell'intervento e del conseguente regime giuridico.

Ritengo che ai validi tecnici che hanno prodotto questo testo debba andare il riconoscimento di tutti i liberi professionisti e dei funzionari tecnici dei comuni, i quali potranno operare in sintonia tra loro, utilizzando i suggerimenti concreti riportati.

Arch. Ing. Venerando Russo

Dirigente Tecnico Comune di Alcamo (TP)

Direttore tecnico Comune di ENNA

Introduzione

Con la L.R. n. 16 del 10 agosto 2016 è stato recepito in Sicilia, dopo 15 anni, il D.P.R. 380/01 (Testo unico in materia di edilizia), in parte in “forma dinamica” ed in parte in “forma statica” con l’emanazione di apposite norme regionali.

L’iter burocratico del disegno di legge, di iniziativa parlamentare, è stato molto travagliato e, nonostante i vari suggerimenti forniti dalla Consulta Regionale delle Professioni e dall’ANCE, solo parzialmente accolte, il testo finale approvato, sfociato nella L.R. 16/16, è risultato farraginoso, con errori di battitura, tipologie di lavori classificate contemporaneamente fra l’attività libera e quella soggetta a CIL, normazione di materie di competenza dello Stato e non della Regione che ha portato all’impugnativa di alcuni articoli della Legge da parte del Consiglio dei Ministri e su cui recentemente si è espressa la Corte Costituzionale accogliendo tre motivi di impugnazione sui quattro proposti dal Governo.

Il D.Lgs n. 222/16 pubblicato nel novembre 2016, appena dopo il recepimento regionale del Testo Unico, ha modificato notevolmente il D.P.R. 380/2001 e con esso la natura dei titoli abilitativi; ha eliminato la CIL e la DIA; ha considerato la CILA titolo abilitativo residuale ed ha istituito la SCA (segnalazione certificata di agibilità) come procedimento unico per l’agibilità degli immobili. In Sicilia solo gli articoli del D.P.R. n. 380/01, recepiti in forma dinamica, trovano immediata applicazione mentre per quelli recepiti in forma statica o i nuovi articoli inseriti nel D.P.R. 380/01 dal D.Lgs. n. 222/16 necessitano di una norma esplicita di recepimento.

Per rimediare agli errori riscontrati nella L.R. n. 16/16, modificare gli articoli impugnati dal Consiglio dei Ministri e recepire le modifiche apportate dal D.Lgs n. 222/16, era stato presentato, all’Assemblea Regionale Siciliana, il disegno di legge n. 1259/16, di iniziativa governativa, già approvato dalla IV Commissione consiliare e inviato in aula per l’approvazione definitiva.

Purtroppo, la fine della legislatura non ne ha consentito la discussione in aula e l’approvazione definitiva. Pertanto, allo stato attuale, ci si trova con una legge regionale che presenta vari ed evidenti errori, in parte impugnata dal Consiglio dei Ministri e parzialmente superata dalla legislazione nazionale proprio con il D.Lgs. 222/2016, che ha comportato l’eliminazione della CIL (attuabile solo per interventi temporanei), ove il titolo abilitativo residuale è la CILA, mentre in Sicilia resta la SCIA; ciò comporta evidenti e notevoli difficoltà interpretative anche sotto l’aspetto penale e delle sanzioni.

In Sicilia un così fatto recepimento del D.P.R. 380/2001 ha rappresentato, purtroppo, **una occasione mancata per allinearci il più possibile alla legislazione nazionale e rendere più snella la burocrazia e, nonostante i 15 anni di vita del D.P.R. 380/2001, non abbiamo saputo cogliere le esperienze di altre regioni.**

I problemi evidenziati contrastano fortemente con l'obiettivo dichiarato della Legge Regionale (*semplificazione, uniformazione e trasparenza*), aumentano la confusione e le interpretazioni, a volte fantasiose, della norma, sia da parte di alcuni tecnici liberi professionisti che di dirigenti e funzionari delle varie amministrazioni. In alcuni casi le norme vengono interpretate in modo opposto in comuni limitrofi.

Il presente manuale è stato pensato ed elaborato nello spirito della norma ovvero **semplificazione, uniformazione e standardizzazione**. Esso nasce a seguito delle criticità evidenziate nel corso dei seminari formativi **“MODUS OPERANDI”** organizzati dal Collegio dei Geometri e G.L. di Catania in collaborazione con gli Ordini degli Architetti e degli Ingegneri di Catania, con l'Ordine dei Geologi di Sicilia e con l'ANCE Catania, che ha visto la partecipazione attiva di numerosi dirigenti di Uffici Tecnici Comunali coinvolgendo, nel suo tour itinerante nel territorio catanese, oltre 4000 professionisti.

L'obbiettivo è quello di rendere, nei limiti del possibile, quanto più chiare e semplici le norme in vigore nella Regione Siciliana uniformandone anche le interpretazioni.

Il manuale è strutturato in modo da avere, per ogni argomento, in testa i riferimenti legislativi (*riportati in corsivo per una immediata individuazione della norma; in corsivo vengono, pure, riportati gli estratti delle sentenze citate nel volume*), poi le osservazioni e considerazioni sulla loro interpretazione ed infine gli esempi degli interventi che rientrano in quella specifica tipologia edilizia secondo le interpretazioni degli autori, il tutto seguito da un glossario sulle definizioni in edilizia e da un quadro sinottico con oltre trecento tipologie di interventi per i quali viene indicato il **corrispondente titolo abilitativo e il riferimento legislativo che lo determina**. Seguono, quindi, il D.P.R. 380/2001 come vigente in Sicilia, la L.R. 16/2016 aggiornata a seguito della L.R. 16/2017 e, infine, gli atti della conferenza Stato Regioni e la sentenza della Corte costituzionale che recepisce parti delle impugnative del Governo.

Il D.Lgs. 380/01 è in vigore, nelle altre regioni, da oltre 15 anni. Nel corso di questo periodo, è stato modificato più volte l'anno e tutte le variazioni, compreso il trasferimento di tutte le responsabilità, per CILA e SCIA, ai tecnici liberi professionisti, sono sempre state giustificate dalla necessità di snellire la burocrazia.

Il risultato ottenuto in Sicilia con il recepimento del D.P.R. n. 380/01 attraverso la L.R. 16/16 è, purtroppo, diametralmente opposto, infatti, mentre prima dell'entrata in vigore del decreto esistevano due soli titoli abilitativi (Concessione e Autorizzazione) oggi in ne esistono ben sei: CIL, CILA, SCIA, SCIA alternativa al Permesso di costruire, DIA e Permesso di costruire. Ciò è anche in palese contrasto con i desiderata della IV Commissione consiliare dell'Assemblea Regionale, che nel trasmettere il testo del D.D.L. in aula scriveva: *“titoli edilizi Abilitativi (STARS), unico per tutta la Regione*

che, oltre ad unificare per tutti i comuni siciliani le procedure e l'applicazione dei diversi titoli edilizi abilitativi” e ancora “importante novità che il presente disegno di legge intende introdurre è costituita dal Modello Unico per l’Edilizia (MUE), strumento unico e obbligatorio per la richiesta di tutti i titoli abilitativi, capace di uniformare, con criteri di standardizzazione tecnologica internazionale ed europea, tutte le pratiche edilizie regionali; ciò allo scopo di chiarire la corretta valutazione del titolo edilizio adeguato e, con essa, quegli spazi discrezionali che hanno inevitabilmente generato nicchie di potere e di clientelismi a volte invalicabili, fertile ‘humus’ per la proliferazione di attività abusive”.

Alla luce dell’esperienza vissuta in questo primo anno di entrata in vigore della Legge e delle criticità emerse è auspicabile che i titoli abilitativi vengano ridotti a tre – **CILA, SCIA e Permesso di costruire** – ove la CILA, così come in ambito nazionale, diventi titolo abilitativo residuale per tutti gli interventi non espressamente previsti con il Permesso di costruire, il quale, in alcuni casi specifici e chiaramente enunciati, può essere sostituito dalla SCIA.

Un grazie di cuore a Biagio Bisignani e Nuccio Russo validissimi e preparatissimi professionisti per i consigli e le parole spese e con i quali, grazie alla stima e alla amicizia, spesse volte ci siamo trovati a ragionare e confrontarci, costruttivamente, di edilizia e urbanistica!

Geom. Gaetano Raneri
Geom. Giuseppe La Rosa

PARTE I

Tipologia degli interventi edilizi

Il legislatore nazionale individua sette macro-categorie di interventi edilizi dei quali fornisce una sommaria descrizione tipologica e in alcuni casi una limitata illustrazione della casistica. Ciò lascia ampi spazi di incertezza e di libera interpretazione in rapporto alla moltitudine degli interventi edilizi realizzabili e alla loro collocazione all'interno delle suddette macro-categorie.

La piena conoscenza degli interventi edilizi, come classificati dagli art. 3 e 3/bis del D.P.R. 380/2001, recepiti nella Regione siciliana dalla L.R. 16/16, e la loro corretta collocazione in una delle tipologie autorizzative sono fondamentali in quanto il legislatore associa alle suddette categorie differenti regimi e procedure autorizzative. Un corretto inquadramento dell'intervento, nella macro-categoria, **deve essere effettuato caso per caso**, analizzando le caratteristiche proprie dell'intervento stesso e del contesto normativo (urbanistico ed edilizio) nel quale lo stesso deve essere realizzato avendo particolare riguardo a centri storici, zone vincolate, ecc.

Nel seguito si cercherà di fornire una illustrazione della casistica, ovviamente non esaustiva, delle varie tipologie di intervento, utile per la successiva individuazione del regime e della procedura edilizia da seguire in relazione ai vari interventi.

1. Tipologia degli interventi edilizi

Osservazione sulla definizione degli interventi edilizi

Le definizioni degli interventi sotto elencati sono state rilevate dal D.P.R. 380/01 come recepito in Sicilia dall'art. 1 della L.R. n. 16/16.

Buona parte delle tipologie di interventi in seguito illustrati è tratta dal Regolamento edilizio del comune di Catania approvato con Decreto ARTA del 24/03/2015.

Le elencazioni riportate si intendono a titolo esemplificativo e non del tutto esaustive, pertanto per gli interventi non annoverati nell'elenco si farà riferimento alla tipologia edilizia più attinente.

1.1. Manutenzione ordinaria

1.1.1. Riferimenti legislativi

D.P.R. 380/01 art. 3 lettera a)

*“**interventi di manutenzione ordinaria**”, gli 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.*

1.1.2. A titolo esemplificativo

1.1.2.1. Opere esterne agli immobili

- 1) Il riordino del manto di copertura, anche con la sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto e del tavolato;
- 2) la riparazione e la sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con il mantenimento dei caratteri originari;
- 3) la riparazione di grondaie, pluviali, faldali, canne fumarie e paramenti vari, nonché la loro sostituzione anche con l'utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.);
- 4) la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili e/o la coibentazione del manto di copertura;

1. Tipologia degli interventi edilizi

Osservazione sulla definizione degli interventi edilizi

Le definizioni degli interventi sotto elencati sono state rilevate dal D.P.R. 380/01 come recepito in Sicilia dall'art. 1 della L.R. n. 16/16.

Buona parte delle tipologie di interventi in seguito illustrati è tratta dal Regolamento edilizio del comune di Catania approvato con Decreto ARTA del 24/03/2015.

Le elencazioni riportate si intendono a titolo esemplificativo e non del tutto esaustive, pertanto per gli interventi non annoverati nell'elenco si farà riferimento alla tipologia edilizia più attinente.

1.1. Manutenzione ordinaria

1.1.1. Riferimenti legislativi

D.P.R. 380/01 art. 3 lettera a)

*“**interventi di manutenzione ordinaria**”, gli 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.*

1.1.2. A titolo esemplificativo

1.1.2.1. Opere esterne agli immobili

- 1) Il riordino del manto di copertura, anche con la sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto e del tavolato;
- 2) la riparazione e la sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con il mantenimento dei caratteri originari;
- 3) la riparazione di grondaie, pluviali, faldali, canne fumarie e paramenti vari, nonché la loro sostituzione anche con l'utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.);
- 4) la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili e/o la coibentazione del manto di copertura;

- 5) la pulitura di facciate, la tinteggiatura delle superfici esterne, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra, anche mediante aerosabbiatura;
- 6) il risanamento, la sostituzione e il rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni, il rifacimento dei frontalini e dei sotto ballatoi con le medesime caratteristiche tecniche e cromie similari a quelle preesistenti;
- 7) il rifacimento dei rivestimenti e/o pavimentazioni delle superfici esterne piane, compresa ogni opera di impermeabilizzazione, anche con eventuale rifacimento dei massetti delle pendenze per il deflusso delle acque piovane;
- 8) la pulitura, tinteggiatura, riparazione, revisione e/o sostituzione di serramenti esterni, infissi, serrande, portoni, cancelli, ringhiere mantenendo le caratteristiche costruttive originali, anche con materiali diversi e con modifica delle tinte purché gli interventi siano uniformi per l'intera unità edilizia, con esclusione degli interventi nelle zone sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 e nei centri storici;
- 9) i trattamenti di risanamento alle murature, dei vespai di fondazioni, senza indebolire le strutture portanti e/o la sicurezza statica degli edifici, comprensivi di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igienico-sanitarie;
- 10) la riparazione localizzata di murature esistenti senza demolizioni;
- 11) la posa in opera di cancelletti, inferriate, ringhiere, infissi esterni, zanzariere, tende da sole, installati su aperture esistenti, e in conformità alle prescrizioni per gli edifici e zone vincolate;
- 12) la pulitura, tinteggiatura, riparazione, revisione e/o sostituzione di vetrine e porte d'ingresso degli esercizi commerciali, terziari o artigianali, anche con materiali diversi, purché non si intervenga sugli elementi architettonici e strutturali dei prospetti e su dimensioni e forma delle aperture con esclusione degli interventi nelle zone sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 e nei centri storici;
- 13) la riparazione o il rifacimento di recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo anche con cordolo di fondazione in calcestruzzo completamente interrato;
- 14) la realizzazione di posti auto pertinenziali a raso, anche mediante pavimentazione del terreno con elementi o materiali drenanti;
- 15) la riparazione, sostituzione di pensiline e tettoie esterne, regolarmente realizzate, senza modifica dei materiali, delle dimensioni e delle caratteristiche costruttive originali;
- 16) la collocazione, negli spazi liberi degli edifici (anche sui lastrici solari), vie o piazze, di piccoli elementi di arredo prefabbricati, quali pergolati e fioriere;
- 17) la realizzazione di piccoli fori per sfatatoi: max 30 × 30 cm;
- 18) la riparazione o il rinforzo di piscine, conservando caratteristiche, materiali, sagoma e colori preesistenti;
- 19) la realizzazione di controsoffitti;
- 20) la nuova installazione di elementi di arredo o artistici (panchine, statue, fontane etc.) o sostituzione, anche con sagoma e dimensioni diverse da quelle preesistenti.

1.1.2.2. Opere interne agli immobili

- 1) La riparazione e il rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti interni, la tinteggiatura di pareti e soffitti, anche se con l'utilizzo di materiali, caratteristiche e cromie differenti dagli originari;
- 2) la posa e/o la sostituzione di controsoffittature leggere e di isolanti termoacustici;
- 3) il consolidamento e rifacimento di tramezzi interni in muratura, anche con materiali diversi, senza operare spostamento degli stessi;
- 4) l'allargamento o lo spostamento, lungo la stessa parete, di vani porta all'interno dell'unità immobiliare a condizione che non si intervenga su murature portanti e non si modifichi l'assetto distributivo delle unità immobiliari;
- 5) la pulitura, tinteggiatura, collocazione, riparazione e/o sostituzione di serramenti e infissi interni anche con l'utilizzo di materiali, caratteristiche e cromie differenti dagli originari;
- 6) la creazione di pareti divisorie componibili assimilabili ad opere di arredo, purché nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti;
- 7) la riparazione, sostituzione o nuova installazione di camino all'interno dell'unità immobiliare;
- 8) la realizzazione di arredi fissi all'interno delle singole unità immobiliari.

1.1.2.3. Opere relative agli impianti

- 1) La riparazione, sostituzione e/o integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di climatizzazione, di smaltimento dei rifiuti liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, etc. con l'obbligo di adeguamento alle norme vigenti;
- 2) la revisione e/o integrazione di impianti tecnologici a condizione che non venga modificata la sagoma delle costruzioni e dei prospetti o aumentata la superficie utile;
- 3) la sostituzione di apparecchi o parti di apparecchi di servizi igienici;
- 4) l'installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a kW 12, a servizio di edifici esistenti e negli spazi di pertinenza degli stessi;
- 5) la nuova installazione o sostituzione, anche con modelli diversi, di antenna tv centralizzata o singola, a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio medesimo;
- 6) le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostri, ecc.) qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi e siano necessarie per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 7) l'adeguamento e bonifica di impianti di smaltimento reflui al servizio di singoli fabbricati;
- 8) l'allacciamento a reti di servizio esistenti, anche esterni all'edificio;
- 9) la riparazione o il rifacimento di canne fumarie, regolarmente autorizzate, interne ed esterne, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) esistenti.

1.1.2.4. Opere relative al verde

- 1) La manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree, la collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, appositi sostegni o contenitori di terra con grigliati o similari, per fiori e piante posti su logge, finestre, balconi e sporgenze in genere, anche con sagome e materiali diversi dai preesistenti;
- 2) l'abbattimento di alberi non vincolati o esterni alle zone vincolate.

1.1.2.5. Opere in zona agricola

Limitatamente alle zone omogenee territoriali "E" di cui al D.I. 02/04/1968, n. 1444 ed ai lotti utilizzati a scopo agricolo sono assimilabili ad interventi di manutenzione ordinaria:

- 1) la recinzione e la sistemazione di fondi agricoli;
- 2) la costruzione di vasche interrate;
- 3) la realizzazione di opere di sostegno;
- 4) la realizzazione di strade poderali;
- 5) il risanamento e la sistemazione dei suoli anche con strutture murarie;
- 6) la costruzione di serre mobili stagionali;
- 7) la costruzione di cisterne e opere connesse interrate;
- 8) le opere di smaltimento delle acque piovane;
- 9) le opere di presa e distribuzione delle acque di irrigazione.

1.1.2.6. Opere in immobili industriali

(vedasi circolare Ministero LL.PP. n. 1918/77)

- 1) Le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate allo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
 - a) cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
 - b) cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
 - c) cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto.
- 2) i sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- 3) i serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- 4) le opere a carattere precario o facilmente amovibili;
- 5) baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato quali:
 - a) ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
 - b) garitte;
 - c) chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate.

- 6) le opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- 7) l'installazione di tubi portapali in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- 8) le passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 9) le trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 10) i basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 11) la separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
- 12) le attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette);
- 13) le attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- 14) le tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- 15) le canne fumarie e altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

1.1.2.7. Osservazione sulla manutenzione ordinaria

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

È assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, purché non siano visibili da spazi pubblici, a condizione che vengano adeguati e rispettate le norme vigenti in materia sui consumi e contenimento energetico. Detta installazione è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non è soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

1.2. Manutenzione straordinaria

1.2.1. Riferimenti legislativi

D.P.R. 380/01 art. 3 lettera b)

“interventi di manutenzione straordinaria”, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche del

2. Tipologia dei titoli abilitativi

In questa parte seconda vengono trattati i vari titoli abilitativi in vigore nella Regione siciliana e gli interventi edilizi che sono ad essi abbinati.

L'art. 6 del D.P.R. 380/2001, con le modifiche introdotte dal D.Lgs. 222 del 25/11/2016 porta a cinque i titoli abilitativi per le varie tipologie di interventi edilizi, eliminando, parzialmente, la CIL e integralmente la DIA, ma in Sicilia l'art. 6 del D.P.R. 380/01 è stato recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/16, pertanto, in virtù delle varie leggi regionali ancora in vigore, i titoli abilitativi sono diventati sette, come riportato in tabella 2.1.

Tabella 2.1

Titolo edilizio	Riferimento normativo L.R. e/o L.N.
1) Attività edilizia libera	Art. 6 D.P.R. 380 mod. da art. 3, comma 1, L.R. 16
2) CIL (Comunicazione inizio lavori)	Art. 6 D.P.R. 380 mod. da art. 3, comma 2, L.R. 16
3) CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata)	Art. 6 D.P.R. 380 mod. da art. 3, comma 3, L.R. 16
4) SCIA (Segnalazione certificata inizio attività)	Art. 22 D.P.R. 380 mod. da art. 10, comma 1, L.R. 16
5) SCIA in alternativa al permesso di costruire	Art. 23 D.P.R. 380
6) DIA (Denuncia inizio attività)	Art. 22 D.P.R. 380 mod. da art. 10, comma 4, L.R. 16
7) Permesso di costruire	Art. 10 D.P.R. 380 mod. da art. 5, L.R. 16

2.1. Riferimenti legislativi

D.P.R. 381/01, Art. 11 (L)

Caratteristiche del permesso di costruire

1. *Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.*
2. *Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16.*
3. *Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.*

2.2. Norme di carattere generale comuni a tutti i titoli abilitativi e osservazioni sui titoli abilitativi e sulle leggi a cura degli autori

Le disposizioni del sopra richiamato art. 11 del D.P.R. 380/01 si applicano a tutti i titoli abilitativi.

I soggetti legittimati alla richiesta di titolo abilitativo, alla segnalazione e alla comunicazione asseverata sono nello specifico:

- il proprietario o comproprietario del suolo o dell'immobile (art. 832 c.c.);
- il titolare del diritto di superficie (artt. da 952 a 956 c.c.);
- l'enfiteuta (per la costruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria di fabbricati rurali) (artt. da 957 a 977 c.c.);
- l'usufruttuario (per interventi di modesta entità tali da non stravolgere la destinazione economico-sociale del bene) (art. 978 e segg. c.v.);
- il titolare del diritto reale d'uso (art. 1021 c.c.);
- il titolare del diritto reale di abitazione (art. 1022 c.c.);
- i titolari di altri diritti reali (per trasformazione che rientrino nel contenuto del loro diritto) (possessione: art. 1140 c.c. ad esclusione dei casi di cui al successivo comma; usucapione: artt. 1158, 159 e 159-bis c.c.);
- l'assegnatario a riscatto di alloggio economico o popolare;
- l'affittuario coltivatore diretto (che, a norma degli artt. 14 e 16 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 e s.m.i., può eseguire miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione);
- il conduttore di fondi urbani (per le riparazioni urgenti all'immobile locato, ex art. 1157, comma 2, c.c.);
- i destinatari di ordini dell'autorità giudiziaria o amministrativa che riguardino l'esecuzione di opere (l'ordine dell'autorità, invero, non esonera dall'obbligo di richiedere il Permesso di costruire);
- il titolare del diritto di comodato, purché il titolo edilizio sia compatibile con l'effettiva disponibilità del bene e con l'entità del bene oggetto dell'istanza (C. Stato. Sez. IV, 20 luglio 2011, n. 4370);
- il soggetto che al momento della domanda non era proprietario dell'area, ma abbia acquistato tale qualità prima del rilascio del Permesso di costruire (C. Stato, sez. IV. 15 febbraio 1991, n. 111; C. Stato, 1991, sez. 1, n. 197).

Non devono ritenersi legittimati i meri possessori di immobili, i quali non siano titolari di un diritto sul bene, ma esercitano su di esso soltanto di fatto il contenuto di diritti che ad essi non fanno capo (*vedi C. Stato, sez. V, 28 maggio 2001, n. 2882*).

Al fine di evitare dubbi sulla natura abrogativa di alcune norme va precisato che, ai sensi delle disposizioni del codice civile, all'art. 15 (abrogazione di leggi): ***Le leggi non sono abrogate che da leggi posteriori per dichiarazione espresso del legislatore,***

o per incompatibilità tra le nuove disposizioni e le precedenti o perché la nuova legge regola l'intera materia già regolata dalla legge antecedente". Pertanto, le norme in contrasto con quelle successive si intendono abrogate, come pure si intendono abrogate le vecchie norme che sono state interamente riscritte con modifiche (vedi recupero abitativo in Sicilia).

È vietata la richiesta d'informazioni e di documenti diversi o aggiuntivi, rispetto a quelli indicati nella modulistica unica standardizzata o comunque pubblicati sul sito dell'Ente.

L'amministrazione può chiedere all'interessato integrazioni documentali solo nel caso in cui non vi sia corrispondenza tra il contenuto dell'istanza, della segnalazione o della comunicazione e quanto pubblicato sui siti istituzionali (art. 2 comma 4, D.Lgs. n. 126/16). La disposizione, inoltre, ribadisce il divieto di richiedere informazioni in possesso dell'amministrazione stessa o di altre pubbliche amministrazioni (art. 2, comma 4, D.Lgs. n. 126/16). La richiesta d'integrazione documentale non corrispondente alle informazioni e ai documenti pubblicati costituisce illecito disciplinare punibile con la sospensione del servizio e con privazione della retribuzione da tre giorni a sei mesi (art. 2 comma 4, D.Lgs. n. 126 del 2016).

L'amministrazione può chiedere integrazioni una sola volta.

La validità dei titoli abilitativi è di tre anni dall'inizio dei lavori, salvo proroghe.

Il D.Lgs. n. 222 del 2016 all'art. 2, comma 3, stabilisce che le amministrazioni devono rendere gratuitamente, al privato interessato, la necessaria attività di consulenza funzionale all'istruttoria, potendo richiedere, eventualmente, unicamente il pagamento dei diritti di segreteria previsti dalla legge.

Le disposizioni di cui sopra prevalgono su quelle contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi vigenti.

Alla richiesta del titolo abilitativo, della segnalazione o della comunicazione non deve essere allegato il consenso del condominio o di terzi privati. Si afferma, infatti, in giurisprudenza, che *“deve assolutamente censurarsi quella prassi amministrativa che subordina il rilascio di titoli edilizi abilitativi al consenso dei titolari di diritti reali confinanti ovvero di diritti reali di comunione – tra cui il condominio – e finanche di diritti personali di godimento; invero, i rapporti tra l'istante e i vicini, siano essi titolari di diritti reali individuali ovvero in comunione, hanno natura e rilevanza privatistica e non devono interessare l'amministrazione locale anche perché vi è comunque la clausola di salvaguardia generale che fa salvi i diritti dei terzi prevista dall'art. 11*

comma 3, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380; è pertanto illegittimo il provvedimento con cui si rifiuta l'adozione di un atto amministrativo abilitativo – sia esso costituito da una concessione edilizia ovvero da una Dia – in assenza di un atto di consenso di natura privatistica ed attinente ai rapporti di diritto privato tra le parti, non previsto e non richiesto dalla legge” (cfr. T.A.R. Campania sez. staccata Salerno sez. I , 22 giugno 2015, n. 1409; T.A.R. Latina, Lazio, sez. I, 09 dicembre 2010, n. 1949). Così pure si afferma che “Ove la realizzazione di opere in attuazione di una D.I.A. interessino anche il condominio, il mancato assenso di quest’ultimo, la cui porzione immobiliare inerisce, esclusivamente tematiche privatistiche, cui resta estranea l’Amministrazione in sede di esame della denuncia medesima e, di conseguenza, risulta illegittima la sospensione della D.I.A. motivata dal mancato intervento di una autorizzazione condominiale in ordine ai lavori edilizi” (cfr. T.A.R. Venezia, Veneto, sez. II, 02 luglio 2007, n. 2139). Anche il Supremo Consesso di G.A. si è espresso in tal senso, osservando quanto segue: “Come questo Consiglio ha già avuto modo di rilevare, è facoltà del singolo condomino eseguire opere che, ancorché incidano su parti comuni dell’edificio, siano strettamente pertinenti alla sua unità immobiliare, sotto i profili funzionale e spaziale, con la conseguenza che egli va considerato come soggetto avente titolo per ottenere a nome proprio l’autorizzazione o la concessione edilizia relativamente a tali opere (Consiglio Stato, sez. V, 9 novembre 1998, n. 1583). Va inoltre osservato che ove la realizzazione di opere in attuazione di una D.I.A. interessino anche il condominio, il mancato assenso di quest’ultimo, la cui porzione immobiliare inerisce, esclusivamente tematiche privatistiche, cui resta estranea l’Amministrazione (T.A.R. Veneto, sez. II, 2 luglio 2007, n. 2139)” (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 09 febbraio 2009, n. 717).

10. Variazione di destinazione d'uso

10.1. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

10.1.1. Riferimenti legislativi

Art. 23-ter, D.P.R. 380/01

(recepito in Sicilia dall'art. 1 dalle L.R. 16/2016)

Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

(articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n), legge n. 164 del 2014)

1. *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.*

2. *La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.*

3. *Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.*

Art. 22, L.R. 71/78

(come modificato dall'art. 6 comma 2, 3 e 4 della L.R. 17/94 e successivamente modificato dall'art. 89 della L.R. n. 6/01, ed ancora modificato dall'art. 30 comma 2 della L.R. 2/02 e dall'art. 8 comma 6 della L.R. 7/11)

2. *Per gli immobili già ultimati alla data di entrata in vigore della presente legge, in base a regolare concessione edilizia rilasciata a norma del previgente testo dell'articolo 22 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, o comunque*

realizzati in zona agricola secondo le previsioni del piano regolatore generale e che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie, è facoltà dei comuni consentire il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancorché diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione non sia in contrasto con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. È in ogni caso esclusa l'autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo.

3. Previa autorizzazione delle amministrazioni competenti, nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, ovvero realizzati anteriormente al 1967, a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione e per l'insediamento delle attività di 'bed and breakfast', agriturismo ed attività di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza. Nelle zone agricole è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie. La destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività.

4. L'autorizzazione di cui ai commi 2 e 3 è rilasciata nel rispetto delle procedure e dei criteri stabiliti dall'articolo 10 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, commi 3 e 4.

Art. 26, L.R. 16/2016

Cambi di destinazione d'uso

1. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976 compresi gli immobili già destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva ovvero commerciale, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti.

10.2. Osservazioni al cambio della destinazione d'uso

La disciplina della destinazione d'uso di un immobile è regolata dal D.P.R. n. 380/01, ed in particolare dall'art. 23-ter, in combinato disposto con l'art. 3 relativo alla definizione degli interventi edilizi e dagli artt. 6, 10, 22 e 23 relativi ai titoli abilitativi necessari per realizzare i vari interventi.

Ogni utilizzazione dell'immobile o della singola unità immobiliare, diversa da quella originaria, anche senza esecuzione di opere edilizie, costituisce mutamento della destinazione d'uso.

PARTE III
Agibilità degli edifici

Nella parte terza viene trattata la segnalazione certificata di agibilità che a seguito del D.Lgs. n. 222/16 viene attestata dal tecnico libero professionista e non più dalle Amministrazioni comunali ai quali spetta il controllo a campione.

15. SCA (segnalazione certificata di agibilità)

15.1. Riferimenti legislativi

Art. 24 D.P.R. 380/01 (recepito in Sicilia dall'art. 1 dalle L.R. 16/2016) (articolo così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici 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;*
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;*
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.*

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;*
- b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.*

5. *La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:*

- a) *attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;*
- b) *certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;*
- c) *dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;*
- d) *gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;*
- e) *dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.*

6. *L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.*

7. *Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.*

15.2. Osservazioni alla segnalazione certificata di agibilità (SCA)

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. n. 222/16, che modifica il Titolo III del D.P.R. 380/01, i cui articoli sono recepiti dinamicamente in Sicilia dall'art. 1 della L.R. 16/16, la segnalazione certificata di agibilità (SCA) sostituisce di fatto il certificato di agibilità, di conseguenza il certificato di agibilità non può più essere richiesto al comune e l'Amministrazione non può più rilasciarlo; inoltre il decreto abolisce, di fatto, anche l'art. 3 della L.R. 17/94, in quanto ai sensi dell'art. 15 sulla “*disposizione della legge in genere del codice civile, una legge viene abrogata quando ‘una nuova legge regola l'intera materia già regolata dalla legge precedente’*”.

È il direttore dei lavori, o in sua assenza un professionista abilitato, ad asseverare l'agibilità e la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, di salubrità, di risparmio energetico degli edifici, di conformità degli impianti installati e che l'opera realizzata sia conforme al progetto approvato.

PARTE IV
Glossario – Definizioni edilizie

Questa parte comprende tutta una serie di definizioni in materia edilizia ricavate da circolari del Ministero dei Lavori Pubblici, dal codice civile, da sentenze della Corte di Cassazione ecc.

1. Costruzione

Per “costruzione” si intende:

- *qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l’impiego di altro materiale;*
- *qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.*

2. Ricostruzione

Per “ricostruzione” si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

3. Ampliamento

Per “ampliamento” si intende l’aumento dell’estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

4. Sopraelevazione

Per “sopraelevazione” si intende l’estensione in senso verticale di tutta, o di parte della costruzione esistente.

5. Opera edilizia

Viene definita opera edilizia il risultato di una attività di costruzione o di modificazione fisica del territorio.

6. Intervento edilizio

Si intende una qualunque opera che modifichi un edificio esistente o che porti alla realizzazione di una nuova costruzione;

LEGGI NAZIONALI**D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380**

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Come recepito dalla L.R. n. 16/16, con le modifiche apportate dal D.Lgs. 222/16 dalla L.R. n. 16/17, L. 96/17 e dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 232/17

PARTE I – Attività edilizia**TITOLO I – Disposizioni generali****Capo I – Attività edilizia**

Art. 1 (L) – Ambito di applicazione

Art. 2 (L) – Competenze delle regioni e degli enti locali

Art. 2-bis (L) – Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

Art. 3 (L) – Definizioni degli interventi edilizi

Art. 3-bis. (Interventi di conservazione)

Art. 4 (L) – Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali

Art. 5 (R) – Sportello unico per l'edilizia

TITOLO II – Titoli abilitativi**Capo I – Disposizioni generali**

Art. 6 (L) – Attività edilizia libera

Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

Art. 7 (L) – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Art. 8 (L) – Attività edilizia dei privati su aree demaniali

Art. 9 (L) – Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

Art. 9-bis – Documentazione amministrativa

Capo II – Permesso di costruire**Sezione I – Nozione e caratteristiche**

Art. 10 (L) – Interventi subordinati a permesso di costruire

Art. 11 (L) – Caratteristiche del permesso di costruire

Art. 12 (L) – Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

Art. 13 (L) – Competenza al rilascio del permesso di costruire

Art. 14 (L) – Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Art. 15 (R) – Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Sezione II – Contributo di costruzione

Art. 16 (L) – Contributo per il rilascio del permesso di costruire

Art. 17 (L) – Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

Art. 18 (L) – Convenzione tipo

Art. 19 (L) – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

Sezione III – Procedimento

Art. 20 (R) – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

Art. 21 (R) – Intervento sostitutivo regionale

Capo III – Segnalazione certificata di inizio attività

Art. 22 (L) – Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

Art. 23 (R) – Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire

Art. 23-bis – Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori

Art. 23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

TITOLO III – Agibilità degli edifici**Capo I – Certificato di agibilità**

Art. 24 (L) – Agibilità

Art. 25 (R) – Procedura per il rilascio del certificato di agibilità

Art. 26 (L) – Dichiarazione di inagibilità

TITOLO IV – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni**Capo I – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità**

Art. 27 (L) – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

Art. 28 (L) – Vigilanza su opere di amministrazioni statali

Art. 28-bis. Permesso di costruire convenzionato

Art. 29 (L) – Responsabilità del titolare della concessione, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività

Capo II – Sanzioni

Art. 30 (L) – Lottizzazione abusiva

Art. 31 (L) – Interventi eseguiti in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali

Art. 32 (L) – Determinazione delle variazioni essenziali

Art. 33 (L) – Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

Art. 34 (L) – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Art. 35 (L) – Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici

Art. 36 (L) – Accertamento di conformità

Art. 37 (L) – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

Art. 38 (L) – Interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato

Art. 39 (L) – Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione

Art. 40 (L) – Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione

Art. 41 (L) – Demolizione di opere abusive

Art. 42 (L) – Ritardato od omesso versamento del contributo afferente al permesso di costruire

Art. 43 (L) – Riscossione

Art. 44 (L) – Sanzioni penali

Art. 45 (L) – Norme relative all'azione penale

Art. 46 (L) – Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

Art. 47 (L) – Sanzioni a carico de notai

Art. 48 (L) – Aziende erogatrici di servizi pubblici

Capo III – Disposizioni fiscali

Art. 49 (L) – Disposizioni fiscali

Art. 50 (L) – Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria

Art. 51 (L) – Finanziamenti pubblici e sanatoria

PARTE II – Normativa tecnica per l'edilizia**Capo I – Disposizioni di carattere generale**

Art. 52 (L) – Tipo di strutture e norme tecniche

Art. 53 (L) – Definizioni

Art. 54 (L) – Sistemi costruttivi

Art. 55 (L) – Edifici in muratura

Art. 56 (L) – Edifici con struttura a pannelli portanti

Art. 57 (L) – Edifici con strutture intelaiate

Art. 58 (L) – Produzione in serie in stabilimenti di manufatti in conglomerato normale e precompresso e di manufatti complessi in metallo

Art. 59 (L) – Laboratori

Art. 60 (L) – Emanazione di norme tecniche

Art. 61 (L) – Abitati da consolidare

Art. 62 (L) – Utilizzazione di edifici

Art. 63 (L) – Opere pubbliche

Capo II – Disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica

Sezione I – Adempimenti

Art. 64 (L) – Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità

Art. 65 (R) – Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica

Art. 66 (L) – Documenti in cantiere

Art. 67 (L-R) – Collaudo statico

Sezione II – Vigilanza

Art. 68 (L) – Controlli

Art. 69 (L) – Accertamenti delle violazioni

Art. 70 (L) – Sospensione dei lavori

Sezione III – Norme penali

Art. 71 (L) – Lavori abusivi

Art. 72 (L) – Omessa denuncia dei lavori

Art. 73 (L) – Responsabilità del direttore dei lavori

Art. 74 (L) – Responsabilità del collaudatore

Art. 75 (L) – Mancanza del certificato di collaudo

Art. 76 (L) – Comunicazione della sentenza

Capo III – Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico

Sezione I – Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

Art. 77 (L) – Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici

Art. 78 (L) – Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche

Art. 79 (L) – Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi

Art. 80 (L) – Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni

Art. 81 (L) – Certificazioni

Sezione II – Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

Art. 82 (L) – Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

Capo IV – Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche

Sezione I – Norme per le costruzioni in zone sismiche

Art. 83 (L) – Opere disciplinate e gradi di sismicità

Art. 84 (L) – Contenuto delle norme tecniche

Art. 85 (L) – Azioni sismiche

Art. 86 (L) – Verifica delle strutture

Art. 87 (L) – Verifica delle fondazioni

Art. 88 (L) – Deroghe

Art. 89 (L) – Parere sugli strumenti urbanistici

Art. 90 (L) – Sopraelevazioni

Art. 91 (L) – Riparazioni

Art. 92 (L) – Edifici di speciale importanza artistica

Sezione II – Vigilanza sulle costruzioni in zone sismiche

Art. 93 (R) – Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche

Art. 94 (L) – Autorizzazione per l’inizio dei lavori Sezione III – Repressione delle violazioni

Art. 95 (L) – Sanzioni penali

Art. 96 (L) – Accertamento delle violazioni

Art. 97 (L) – Sospensione dei lavori

Art. 98 (L) – Procedimento penale

Art. 99 (L) – Esecuzione d’ufficio

Art. 100 (L) – Competenza del presidente della giunta regionale

Art. 101 (L) – Comunicazione del provvedimento al competente ufficio tecnico della regione

Art. 102 (L) – Modalità per l’esecuzione d’ufficio

Art. 103 (L) – Vigilanza per l’osservanza delle norme tecniche

Sezione IV – Disposizioni finali

Art. 104 (L) – Costruzioni in corso in zone sismiche di nuova classificazione

Art. 105 (L) – Costruzioni eseguite col sussidio dello Stato

Art. 106 (L) – Esenzione per le opere eseguite dal genio militare

Capo V – Norme per la sicurezza degli impianti

Art. 107 – 121 – (abrogati)

Capo VI – Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici

Art. 122 (L) – Ambito di applicazione

Art. 123 (L) – Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti

Art. 124 (L) – Limiti ai consumi di energia

Art. 125 (L-R) – Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all’uso razionale dell’energia

Art. 126 (R) – Certificazione di impianti

Art. 127 (R) – Certificazione delle opere e collaudo

Art. 128 (L) – Certificazione energetica degli edifici

Art. 129 (L) – Esercizio e manutenzione degli impianti

Art. 130 (L) – Certificazioni e informazioni ai consumatori

Art. 131 (L) – Controlli e verifiche

Art. 132 (L) – Sanzioni

Art. 133 (L) – Provvedimenti di sospensione dei lavori

Art. 134 (L) – Irregolarità rilevate dall’acquirente o dal conduttore

Art. 135 (L) – Applicazione

Art. 135-bis – Norme per l’infrastrutturazione digitale degli edifici

PARTE III – Disposizioni finali

Capo I – Disposizioni finali

Art. 136 (L-R) – Abrogazioni

Art. 137 (L) – Norme che rimangono in vigore

Art. 138 (L) – Entrata in vigore del testo unico

PARTE I – Attività edilizia

TITOLO I – Disposizioni generali

Capo I – Attività edilizia

Art. 1 (L) -Ambito di applicazione

1. Il presente testo unico contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell’attività edilizia.
2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, (oggi d.lgs. n. 42 del 2004) la normativa di

LEGGI REGIONALI

LEGGE 10 agosto 2016, n. 16.

Recepimento del Testo Unico del D.P.R. 380/01

Testo integrato con le modifiche apportate dal D.Lgs .n. 222/16, con l'art. 49 della L.R. 16/17 e con la sentenza della Corte Costituzionale n. 232 del' 08/11/2017

REGIONE SICILIANA L'ASSEMBLEA REGIONALE HA APPROVATO IL PRESIDENTE DELLA REGIONE PROMULGA

la seguente legge:

TITOLO I

Recepimento dinamico del decreto
del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

Art. 1.

Recepimento dinamico degli articoli del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. Le seguenti disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni trovano applicazione nella Regione: 1, 2, 2bis, 3, 3bis, 5, con esclusione della lettera h) del comma 3, 7, 8, 9bis, 11, 12, 13, 14, 18, 20, 21, 23, 23ter, 24, 25, 26, 27, 28, 28bis, 29, 30, 31, 33, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 136 e 137.
2. Nella Regione trovano applicazione le disposizioni di cui al decreto del Ministro dello Sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37.
3. Gli enti locali adeguano i propri regolamenti edilizi entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

TITOLO II

Recepimento con modifiche degli articoli 4, 6, 9, 10, 15, 16, 17, 19, 22, 23 bis, 32, 34, 36, 89 e 94 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

Art. 2.

Recepimento con modifiche dell'articolo 4 'Regolamenti edilizi comunali' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. Il regolamento che i comuni adottano ai sensi del comma 4 dell'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle relative pertinenze.
2. Entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Presidente della Regione, sentiti i comuni, gli ordini ed i collegi professionali nonché le consulte regionali degli ordini dei tecnici abilitati alla progettazione, su proposta dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, emana un decreto recante un regolamento tipo edilizio unico. I comuni

PARTE VII
Quadro sinottico degli interventi edili

N.	Tipologia intervento	Titolo abilitativo	Riferimenti legislativi
1	Acque irrigue: le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole	Attività libera	D.P.R. 380/01 art. 3 c. 1 lett. a) – L.R. 16/16 art. 3 c.1 lett. o)
2	Acque piovane: le opere di smaltimento delle acque piovane	Attività libera	D.P.R. 380/01 art. 3 c. 1 lett. a) – L.R. 16/16 art. 3 c.1 lett. n)
3	Adeguamento immobili produttivi: le opere eseguite per l'adeguamento degli edifici a destinazione commerciale e/o produttiva a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie con il limite del 10% della superficie utile inizialmente assentita e/o approvata e per un massimo di sessanta metri quadrati	CILA	L.R. 4/03 art. 20 c. 7
4	Alberi: abbattimento di alberi (ad esclusione di quelli sottoposti a tutela dalla Regione e/o definiti alberi monumentali) ubicati all'interno di zone vincolate	CILA	D.P.R. 380/01 art. 3 c. 1 l. b) L.R. 16/16 art. 3 c.2 lett a) e c. 3
5	Alberi: abbattimento di alberi non vincolati o esterni alle zone vincolate	Attività libera	D.P.R. 380/01 art. 3 c. 1 lett. a) – L.R. 16/16 art. 3 c. 1 lett. a)
6	Alberi di alto fusto: abbattimento di alberi d'alto fusto, esistenti in giardini o in complessi alberati privati, di valore naturalistico o ambientale	SCIA	L.R. 16/16 art. 10 c. 1
7	Allacciamenti fognari: allacciamento alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.	SCIA	L.R. 16/16 art. 10 c. 1
8	Ampliamenti fuori sagoma di manufatti edilizi esistenti, 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, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380	PdC	L.R. 16/16 art. 5
9	Ampliamento di unità immobiliari, all'interno della costruzione, per effetto dell'accorpamento totale o parziale di unità immobiliari contigue, con identica destinazione d'uso, anche nei casi in cui, per ottenere l'accorpamento tra due unità, occorre realizzare un collegamento verticale fra due livelli, previa eliminazione della parte di solaio necessaria per l'inserimento di scala interna, ascensore o altro	CILA	D.P.R. 380/01 art. 3 c. 1 lett. b) – L.R. 16/16 art. 3 c. 2 lett. a) e c. 3
10	Antenna TV: nuova installazione o sostituzione, anche con modelli diversi, di antenna TV centralizzata o singola, a servizio delle singole unità immobiliari o dell'edificio medesimo	Attività libera	D.P.R. 380/01 art. 3 c. 1 lett. a) – L.R. 16/16 art. 3 c. 1 lett. a)
11	Aperture esterne: modifica delle dimensioni e di posizioni delle aperture nei prospetti, sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio e di tutte le eventuali normative comprese quelle del P.R.G.	CILA	D.P.R. 380/01 art. 3 c. 1 lett. b) – L.R. 16/16 art. 3 c. 2 lett. a) e c. 3

Quadro sinottico degli interventi edilizi

N.	Tipologia intervento	Titolo abilitativo	Riferimenti legislativi
12	Aperture esterne: creazione o chiusura di aperture esterne, con o senza modifiche della distribuzione interna, a condizione che queste non entrino in contrasto con il disegno e gli elementi caratterizzanti le facciate	CILA	D.P.R. 380/01 art. 3 c. 1 lett. b) – L.R. 16/16 art. 3 c. 2 lett. a) e c. 3
13	Aperture: realizzazione, per esigenze igieniche e di aerazione, di aperture di piccole dimensioni solo sui fronti non prospicienti spazi pubblici e nel rispetto delle caratteristiche dei prospetti e dell'intero edificio	CILA	D.P.R. 380/01 art. 3 c. 1 lett. b) – L.R. 16/16 art. 3 c. 2 lett. a) e c. 3
14	Architravi: sostituzione di architravi di vani porta	CIL	D.P.R. 380/01 art. 3 c. 1 lett. b) – L.R. 16/16 art. 3 c. 2 lett. b)
15	Aree interne in immobili industriali: separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete o in muratura	Attività libera	D.P.R. 380/01 art. 3 c. 1 lett. a) – L.R. 16/16 art. 3 c. 1 lett. a)
16	Aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici	CIL	L.R. 16/16 art. 3 c. 2 lett. g)
17	Arredi fissi: realizzazione di arredi fissi all'interno delle singole unità immobiliari	Attività libera	L.R. 16/16 art. 3 c. 1 lett. a)
18	Arredi: nuova installazione di elementi di arredo o artistici (panchine, statue, fontane etc.) o sostituzione, anche con sagoma e dimensioni diverse da quelle preesistenti	Attività libera	L.R. 16/16 art. 3 c. 1 lett. a)
19	Arredo: collocazione, negli spazi liberi degli edifici (anche sui lastrici solari), vie o piazze, di piccoli elementi di arredo prefabbricati, quali pergolati e fioriere	Attività libera	L.R. 16/16 art. 3 c. 1 lett. a)
20	Ascensore: opere per realizzare impianti di ascensore per il superamento delle barriere architettoniche, da ubicare all'esterno degli edifici (cortili ecc.) qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi	Attività libera	L.R. 16/16 art. 3 c. 1 lett. b)
21	Ascensori: realizzazione di ascensore e vano corsa a prospetto su strada pubblica non relativi al superamento delle barriere architettoniche	PdC	L.R. 16/16 art. 5 c. 1 lett. c)
22	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	Attività libera	L.R. 16/16 art. 3 c. 1 lett. c)
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 interne al centro edificato	CIL	L.R. 16/16 art. 3 c. 1 lett. c)
24	Attività di utilizzo di rocce da scavo come sottoprodotti che provengono da opere soggette a VIA e AIA	PdC	L.R. 16/16 art. 5 c. 1

