

# **Procedure edilizie del DPR 380/2001 - T.U. dell'Edilizia**

**alla luce delle modifiche apportate dal  
D.L. 133/2014 “Sblocca Italia”**



Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Roma

17 marzo 2016

Ing. Massimo Cassibba  
Presidente della Commissione Procedure  
Edilizie e Urbanistiche dell'Ordine

# DPR 380/2001 e s.m.i.

## Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia

(G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001 – s. o. n. 239)

### **PARTE I – Attività edilizia**

- **TITOLO I – Disposizioni generali**
  - [Art. 3 – Definizione degli interventi edilizi](#)
  - [Art. 5 – Sportello Unico per l'Edilizia](#)
- **TITOLO II – Titoli abilitativi**
  - [Art. 6 – Attività edilizia libera](#)
  - [Art. 10 – Interventi subordinati al Permesso di costruire](#)
  - [Art. 15 – Efficacia temporale e decadenza del Permesso di costruire](#)
  - [Art. 16 – Contributo di costruzione](#)
  - [Art. 20 – Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire](#)
  - [Art. 22 – Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività](#)
  - [Art. 23 – Disciplina della Denuncia di Inizio Attività](#)
- **TITOLO III – Agibilità degli edifici**
  - [Art. 24 – Certificato di Agibilità](#)
  - [Art. 25 – Procedura per il rilascio del Certificato di Agibilità](#)
- **TITOLO IV – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni**
  - [Art. 27 – Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia](#)
  - [Art. 25 – Responsabilità del titolare della concessione, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori, nonché del progettista per le opere subordinate a D.I.A.](#)

# Art. 3 – Definizione interventi edilizi

## Comma 1

- *Manutenzione ordinaria*
- *Manutenzione straordinaria*
- *Restauro e risanamento conservativo*
- *Ristrutturazione edilizia*
- *Nuova costruzione*
- *Ristrutturazione urbanistica*

*(Vedi circolare esplicativa del Dipartimento P.A.U. Roma Capitale)*

## ***Interventi di conservazione:***

***Obiettivo:*** *recupero del patrimonio edilizio esistente*

- *Manutenzione ordinaria*
- *Manutenzione straordinaria*
- ***Restauro e risanamento conservativo***
- *Ristrutturazione edilizia*

# Legislazione concorrente

## (Art. 117 della Costituzione Italiana)

L'art. 117 della Costituzione individua nel regime di **legislazione concorrente** la disciplina del governo del territorio, ciò significa che le regioni possono legiferare al fine di adeguare la normativa alle molteplici caratteristiche del territorio italiano. Relativamente ai titoli edilizi, il D.P.R. 380/2001 ribadisce che le regioni a statuto ordinario hanno la facoltà:

- di estendere la disciplina di **attività edilizia libera** ad altri interventi rispetto a quelli elencati dall'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (vedi Tabella 2)
- di individuarne ulteriori, tra quelli realizzabili previa **Comunicazione**, per i quali l'interessato è obbligato a trasmettere la relazione tecnica
- di stabilire eventuali contenuti aggiuntivi da inserire alla stessa.
- definire ulteriori interventi rispetto a quelli elencati dagli artt. 10 e 22 del D.P.R. 380/2001 [3][13] (vedi Tabella 3) per i quali sia previsto il rilascio del **permesso di costruire** o **D.I.A. in alternativa al permesso di costruire**
- possono **ampliare o ridurre l'ambito applicativo relativo alla S.C.I.A.**

Quanto appena descritto sottolinea che ogni regione ha un regime di titoli abilitativi potenzialmente diverso ed è dunque compito del tecnico incaricato analizzare attentamente leggi regionali e disposizioni degli enti locali.

# Art. 29 – Responsabilità

**Comma 1.** Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono **responsabili**, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano e **unitamente al direttore dei lavori**, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate.

**Comma 2.** Il **direttore dei lavori NON è responsabile** qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, fornendo al responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, **il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente.** In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di **sospensione dall'albo professionale da 3 mesi a 2 anni.**

**Comma 3.** Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il **progettista** assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'art. 23, c. 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

# Responsabilità del Tecnico

Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle

## DICHIARAZIONI, ATTESTAZIONI O ASSEVERAZIONI

dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di conformità:  
agli strumenti urbanistici approvati ed adottati  
ai regolamenti edilizi vigenti  
e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia  
alle norme antisismiche  
di sicurezza  
Antincendio  
igienico-sanitarie  
alle norme relative all'efficienza energetica

**è punito con la reclusione da uno a tre anni.**

In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

# Art. 3 lett. a – 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;**

- a) rimozione e ricostruzione pavimenti interni;
- b) rimozione e ricostruzione di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- c) revisione o sostituzione degli infissi interni ed esterni, questi ultimi solo se con le stesse caratteristiche di quelli preesistenti;
- d) rifacimento intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, semprechè eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- e) riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni con le stesse caratteristiche di quelle preesistenti (quali: canali di gronda, pluviali, manti di copertura dei tetti);
- f) installazione, per ragioni di sicurezza, di grate nel vano finestra a filo muro;
- g) interventi finalizzati ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici preesistenti (quali impianti che utilizzano energia elettrica, impianti radiotelevisivi, impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione, impianti idrici e sanitari, impianti che utilizzano gas, impianti di protezione antincendio), senza realizzazione di nuovi volumi tecnici fuori o entro terra.

# Art. 3 lett. b – 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 delle destinazioni di uso.**

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso;



# Art. 3 lett. b – Manutenzione straordinaria

- a) demolizione e nuova costruzione di tramezzi, anche per la creazione di nuovi vani, realizzazione di controsoffitti;
- b) modifica di collegamenti verticali esistenti (scale, ascensori, montacarichi) all'interno della singola unità immobiliare; non rientra in tale definizione la modifica di collegamenti verticali esistenti qualora l'unità immobiliare coincide con l'unità edilizia;
- c) sostituzione di parti anche strutturali dell'unità immobiliare (es. porzioni di solaio, travi ammalorate, ecc.);
- d) apertura o chiusura di vani porta su tramezzi interni, nonché apertura di vani porta su muratura portante, previa verifica strutturale e nel rispetto delle norme vigenti, all'interno della singola unità immobiliare;
- e) nuova installazione impianti tecnologici - con esclusione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili - ed integrazione dei servizi igienico/sanitari senza alterazione dei volumi, delle superfici e dell'aspetto esteriore dell'immobile oggetto d'intervento.

# Art. 3 lett. c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo

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

# Art. 3 lett. c) Interventi di risanamento conservativo

- a) accorpamento di unità immobiliari contigue, sia in orizzontale che in verticale;
- b) modifica delle consistenze e dei perimetri delle singole unità immobiliari, mediante cessioni ed accorpamenti di porzioni di esse;
- c) sostituzione di infissi esterni con altri aventi caratteristiche diverse rispetto ai preesistenti;
- d) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni se con modifiche rispetto ai preesistenti;
- e) sostituzione dei manti di copertura se con caratteristiche diverse rispetto a quelli esistenti;
- f) realizzazione o modifica di recinzioni metalliche, muri di cinta o accessi carrai su aree già edificate fronteggianti vie o piazze, aventi altezza max di 1 ,80 m., salva la facoltà di sovrapporre reti metalliche o cancellate nel rispetto dell'altezza max di 3,00 m. prescritta dall'art. 878 del Codice Civile;
- g) installazione di ringhiere o realizzazione di parapetti a protezione di lastrici o terrazzi;
- h) consolidamento di strutture verticali;

# Art. 3 lett. c) Interventi di risanamento conservativo

- i) demolizione e ricostruzione di solai interni se in assenza di incremento di superficie e di modifica delle preesistenti quote d'imposta;
- j) realizzazione di scale di sicurezza;
- k) realizzazione di soppalchi non praticabili e quindi non costituenti superfici utili, con altezza utile non superiore a 1 ,50 m.;
- l) nuova installazione impianti tecnologici - con esclusione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili - (come caldaie esterne, macchine per condizionamento aria, installazione di canne fumarie non prospettanti sul suolo pubblico, fori di aerazione per esalazioni e ventilazione, ecc.) se posti, anche solo parzialmente all'esterno dell'unità immobiliare e/o edilizia, ed inserimento di elementi accessori inerenti i servizi igienico/sanitari;
- m) realizzazione di pensiline, in corrispondenza di porte e/o finestre, con oggetto di norma non superiore a 1,20 m., funzionali al riparo dagli agenti atmosferici.

# Art. 3 lett. c) Interventi di restauro

- a) ripristino e restituzione dell'unità edilizia e/o immobiliare alle sue caratteristiche originarie, mediante l'eliminazione degli elementi estranei e delle superfetazioni;
- b) ripristino della destinazione d'uso originaria della singola unità immobiliare, dell'aspetto esteriore dell'edificio, così come risulta dal titolo edilizio originario

Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I del d.lgs. 42/04 s.m.i., si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 29 dello stesso provvedimento.

# Art. 3 lett. d – Interventi di ristrutturazione edilizia

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

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente

# Art. 3 lett. d – Interventi di ristrutturazione edilizia

**Lo strumento urbanistico** individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

# Studio di fattibilità

Un accurato **studio preliminare** dell'opera, analizzando eventuali vincoli gravanti sull'immobile, conferma la parziale o totale fattibilità dell'intervento e la necessità di acquisire eventuali pareri e Nulla Osta.

Noti i vincoli, per completare lo **studio di fattibilità** è necessario **definire l'intervento** secondo la normativa nazionale (D.P.R. 380/2001) e comunale (Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio) in modo da ottenere una prima stima di tempistica e costi della pratica, rammentando che in caso di norme contrastanti tra strumenti urbanistici, vale la regola più restrittiva e la normativa sovraordinata.

**ATTENZIONE! - ELEMENTO FONDAMENTALE E PRELIMINARE E' LA VERIFICA DELLA LEGITTIMITA' DELLE PREESISTENZE!**

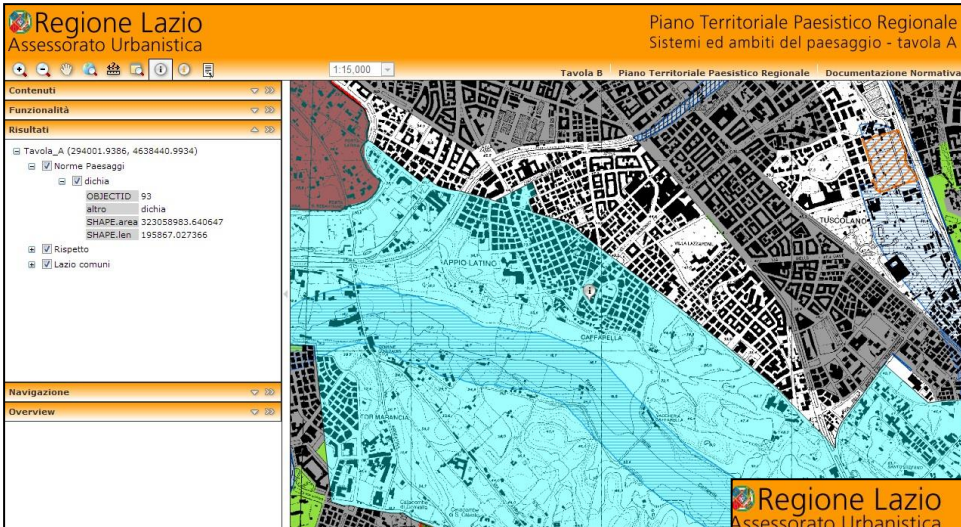
## **Il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale)**

Adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556/2007 e n. 1025/2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della L.R. sul paesaggio n. 24/98, è lo strumento di pianificazione attraverso cui, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi. Il P.T.P.R. riporta le prescrizioni dei P.T.P. vigenti e degli ulteriori dispositivi di tutela dei vincoli.



# Studio di fattibilità

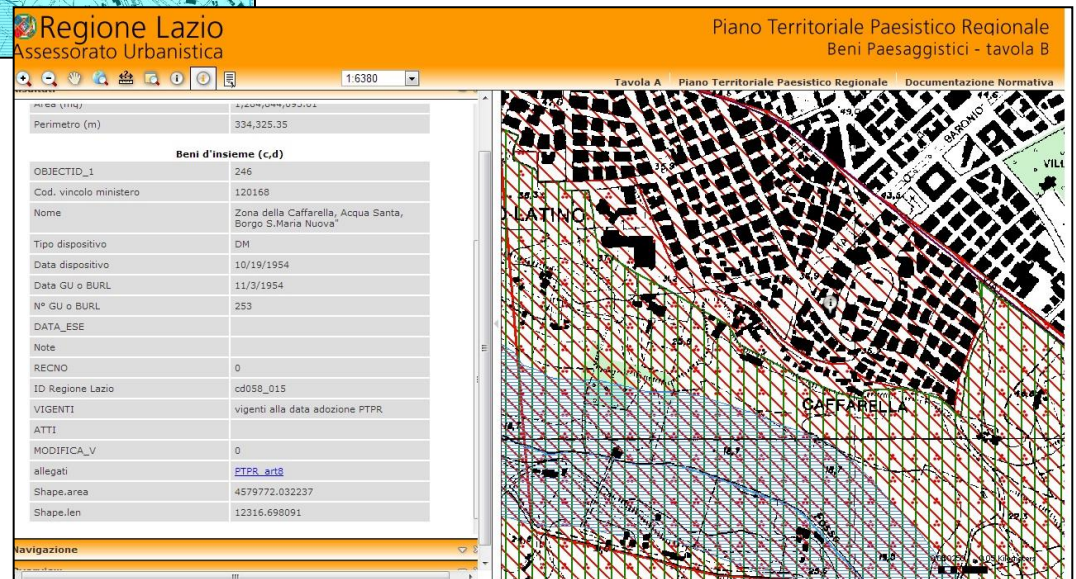
## Le Tavole A - Sistemi ed ambiti di Paesaggio



Descrivono gli ambiti di paesaggio e i vincoli da rispettare negli stessi, è possibile determinare se su un'area insistono vincoli paesaggistici

## Le Tavole B - Beni d'insieme

Riportano i vincoli e i dispositivi di tutela degli stessi, grazie ai quali è possibile risalire agli enti preposti alla tutela dei vincoli.



# Studio di fattibilità

Il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) è lo strumento urbanistico che raccoglie le prescrizioni normative per la gestione del territorio. Nel caso del Comune di Roma, le tavole che vanno consultate per uno studio preliminare sono: Sistemi e Regole e Carta per la qualità

## Le tavole Sistemi e regole

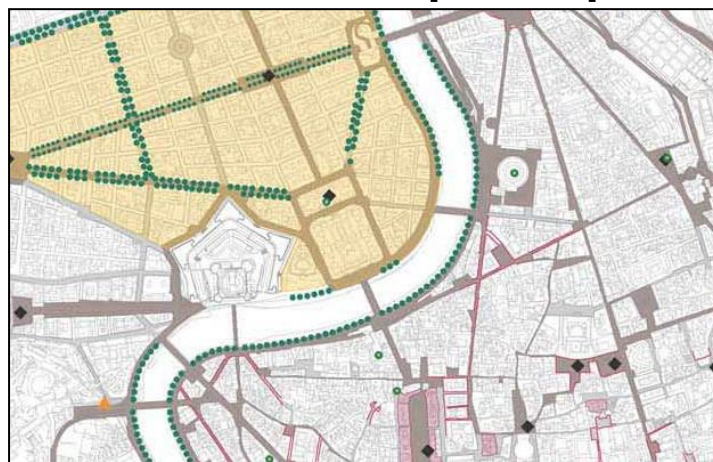


Individuano i tessuti in base alle varie tipologie, periodo di realizzazione e gradi di tutela. Ad ogni tessuto corrispondono delle prescrizioni da osservare descritte nelle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione)

Individuano gli immobili soggetti a Nulla Osta della Sovrintendenza Capitolina ai sensi dell'art. 16 delle N.T.A.

**La carta della qualità è elemento vincolante per l'applicazione del Piano Casa**

## Le tavole - Carta per la qualità



# Art. 6 c. 1 – Attività edilizia libera

*(articolo così sostituito dall'art. 5, Legge 73/2010)*

Uno degli importanti passi avanti nella semplificazione dell'iter autorizzativo è stato compiuto con l'art. 1, comma 1 della L. n. 73 del 22 maggio 2010, il quale ha sostituito l'articolo 6 del D.P.R. 380/2001, relativo all'A.E.L., **ampliando la casistica degli interventi "liberi" e introducendo la Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.)**.

## D.P.R. 380/2001 Art. 6

**Comma 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 D. Lgs. 42/2004, i seguenti interventi sono eseguiti **senza alcun titolo abilitativo** né comunicazione:

- 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) [...]

# Art. 6 c. 2 – CILA

**Comma 1.** 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:

a) gli interventi di **manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b)**, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, **sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio**;

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo 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, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

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 sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

# Art. 6 c. 2 – CILA

4. Limitatamente agli interventi di cui al **comma 2, lettere a) ed e-bis)**, l'interessato trasmette all'amministrazione comunale la **comunicazione di inizio dei lavori asseverata** da un tecnico abilitato il quale attesta, **sotto la propria responsabilità**, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché **che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio**; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

## **IN CONCLUSIONE:**

E' necessaria una risposta da parte dell'Amministrazione?

Ciò comporta responsabilità da parte dell'Amministrazione?

**BASTA SOLO E SEMPLICEMENTE UNA COMUNICAZIONE**

# L. 122/2010 – SCIA

Con l'approvazione del D.L. 78/2010 (L. 122/2010), è stato riscritto l'art. 19 della L. 241/1990 e introdotta la disciplina della **S.C.I.A.**

Le espressioni "**Segnalazione Certificata di Inizio di Attività**" e "**SCIA**" hanno sostituito rispettivamente quelle di "**Dichiarazione di Inizio Attività**" e "**DIA**", ovunque ricorrano, anche come parte di una espressione più ampia riportate da ogni normativa statale e regionale, con la sola esclusione del caso di D.I.A. in alternativa al permesso di costruire (Super-DIA) (vedi L. 106/2011). Nei casi in cui la legge preveda l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, i pareri sono comunque sostituiti dalle attestazioni e asseverazioni allegata alla S.C.I.A., ad eccezione del caso di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali [...], dove la S.C.I.A. non sostituisce gli atti di autorizzazione, pareri o nulla osta.

E' di fondamentale importanza sottolineare due aspetti innovativi della S.C.I.A.:

- l'attività oggetto della S.C.I.A. può essere iniziata **dalla data di protocollazione**, azzerando i 30 giorni di attesa prima dell'inizio dei lavori, che invece erano necessari quando si utilizzava la D.I.A.;
- **nuove responsabilità** assegnate Tecnico incaricato attraverso dichiarazioni, certificazioni e asseverazioni contenute nella relazione tecnica, con la quale si attesta la conformità urbanistica ed edilizia;

# Circolare esplicativa Dipartimento P.A.U. (Programmazione e Attuazione Urbanistica)

*Circolare esplicativa Dip. P.A.U. Roma Capitale n. 19137 del 09.03.2012 e ss.mm.ii.*

A seguito delle semplificazioni normative intervenute negli ultimi anni, al fine di riallineare le procedure delle pratiche edilizie nei diversi Municipi di Roma, il Dipartimento P.A.U. (ex IX Dipartimento) ha ritenuto opportuno redigere la Circolare n. 19137, in modo tale da fornire ai Tecnici comunali dello S.U.E. una linea guida unica per l'interpretazione della normativa sovraordinata.

La circolare esplicita dettagliatamente quanto cambiato con gli ultimi aggiornamenti della normativa, soffermandosi sulla S.C.I.A. e chiarisce i punti sui quali potrebbero sorgere eventuali dubbi.

La circolare elenca tutti i titoli abilitativi, classifica le tipologie di intervento nel rispetto del D.P.R. 380/2001 e delle Leggi Regionali ed associa ad ogni categoria di intervento il relativo titolo edilizio necessario.

La pratica edilizia però, può avere molte sfumature diverse e sta alla perizia del Tecnico che esegue lo studio di fattibilità, capire l'iter corretto da seguire. Ogni pratica va impostata a seconda delle opere previste e della successione cronologica in cui si eseguono le opere

**La circolare non è aggiornata quindi va sempre confrontata con la normativa vigente**

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**