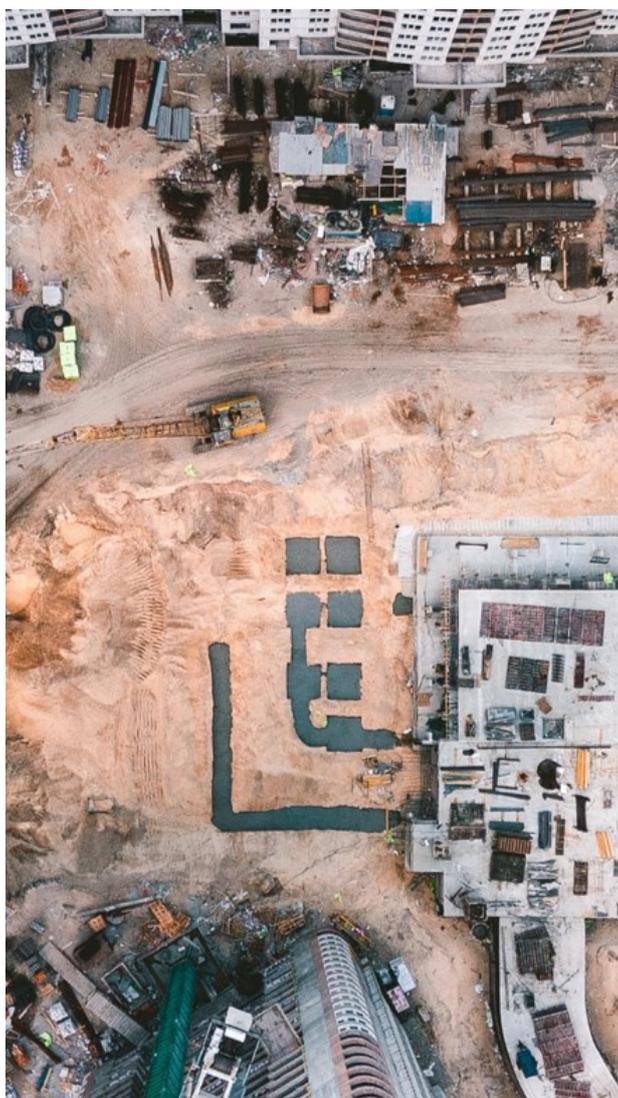


 pedago



I Titoli Abilitativi in Edilizia

**Guida Pratica Aggiornata
al D.Lgs 222/2016**

Tratta dal corso realizzato per Pedago
a cura dall'Arch. Carmen Granata

Indice dei Contenuti

1. Quali sono i titoli abilitativi in vigore	
• Il D.lgs 25 novembre 2016, n. 222	1
2. Edilizia Libera	
• Gli interventi	2
3. CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata	
• Gli interventi	3
• Il contenuto	4
• Redazione e Presentazione	5
• Termine dei Lavori e Sanzioni	6
4. CILAS - La CILA del Superbonus 110%	
• CILAS e CILA: le differenze	7
• CILAS: da quando è obbligatoria, modello e contenuti minimi	8
5. SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività	
• Gli interventi	10
• Presentazione e Inizio dei Lavori	11
• Durata	12
6. Super SCIA - Alternativa al permesso di costruire	
• Gli interventi	13
7. PDC - Permesso di costruire	
• Gli interventi	14
• Procedura di Rilascio	15
• Tempistiche	16
• Durata e Proroga	17
8. Super SCIA - Alternativa al permesso di costruire	
• Programma del corso	20



Quali sono i titoli abilitativi in vigore

Ai sensi del D.lgs 25 novembre 2016, n. 222

Per titoli abilitativi si intendono quelle pratiche amministrative che, nel settore dell'edilizia, sono necessarie per l'esecuzione di qualunque tipo di intervento su qualunque tipo di edificio. La vecchia normativa in vigore nel passato era dettata dal DPR 380/2001 che comprendeva più titoli, tra cui vi erano anche la DIA, la Super DIA e la CIL. Tuttavia, l'entrata in vigore del D.lgs 25 novembre 2016, n.222 ha portato ad uno snellimento del numero di titoli abilitativi previsti che ha ridotto il loro numero a 5, ovvero:

- **Interventi di Edilizia Libera;**
- **CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata;**
- **SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività;**
- **Super SCIA - Alternativa al Permesso di Costruire;**
- **PdC - Permesso di Costruire;**

La nostra guida digitale, ispirata al Corso Titoli Autorizzativi in Edilizia, realizzato per [Pedago](#) dall'arch. Carmen Granata, analizza ciascuno dei 5 titoli previsti dalla nuova normativa, fornendo delle indicazioni utili alla loro comprensione.

Edilizia Libera

Gli interventi

Sotto la dicitura "Edilizia Libera" vengono raggruppati tutti quegli interventi che possono essere effettuati senza che ci sia il bisogno di richiedere autorizzazioni al comune di riferimento o di depositare documenti. Si tratta di quegli interventi per cui non è necessario nessuno degli altri titoli abilitativi.



- manutenzione ordinaria;
- installazione di pompe di calore di potenza inferiore a 12kW;
- eliminazione di barriere architettoniche che non comportino alterazioni alla sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per le attività di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico in aree esterne al centro abitato;
- interventi pertinenti all'esercizio dell'attività agricola (interventi su impianti idraulici agrari, movimenti di terra ecc);
- installazione di serre mobili stagionali funzionali all'attività agricola;
- opere finalizzate a soddisfare esigenze obiettive e temporanee che devono essere rimosse al cessare delle stesse;
- pavimentazione e finitura di spazi esterni
- installazione di pannelli solari e fotovoltaici;
- aree ludiche pubbliche (senza fini di lucro);
- elementi di arredo alle aree di pertinenza degli edifici.

CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata



La CILA, ovvero la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, è un titolo abilitativo che serve per ristrutturare un edificio attraverso un intervento di manutenzione straordinaria. Viene introdotta per la prima volta con la legge 73 del 2010 che modifica l'articolo 6 Dpr 380/01, noto come Testo Unico dell'Edilizia.

Gli interventi

La CILA è obbligatoria quando si realizzano interventi di manutenzione straordinaria che non toccano le parti strutturali dell'edificio, ovvero:

- interventi manutenzione straordinaria leggera;
- interventi di restauro;
- interventi di risanamento conservativo;
- interventi di rimozione delle barriere architettoniche che non alterano la sagoma dell'edificio;
- interventi residuali non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 6, 10 e 22 del D.P.R. n. 380/2001.

Ci sono, inoltre, dei casi in cui la CILA non serve, e riguardano gli interventi che possono essere svolti tramite:



Edilizia Libera



SCIA
(Segnalazione
Certificata di Inizio
Attività)



PdC
(Permesso di
Costruire)

Il Contenuto

In base agli interventi da realizzare il contenuto può cambiare ma, tra i documenti che vanno allegati, i contenuti minimi della CILA sono:

- Comunicazione firmata dal proprietario dell'edificio;
- Relazione tecnica di asseverazione a firma del progettista;
- Elaborati di progetto (stato di fatto, stato dopo i lavori e intra-operam);
- Documenti di identità in corso d'opera dei firmatari (fotocopie);
- Versamento dei diritti;
- Elaborati fotografici;
- Dati dell'impresa esecutrice;
- DURC dell'impresa esecutrice.

Redazione e Presentazione

La CILA si presenta all'amministrazione comunale, più precisamente all'ufficio tecnico del comune, per via telematica, compilando gli appositi modelli.



Per farlo ci sono 2 soluzioni:

1. servirsi dello Sportello Unico per l'Edilizia o SUE;

2. utilizzare e-mail o PEC allegando la documentazione necessaria.

Per la sua redazione è necessario ricorrere al supporto di un tecnico abilitato.

Il Tecnico che si occuperà di redigere la CILA, sotto la sua piena responsabilità, dovrà attestare che i lavori:

- siano conformi agli strumenti urbanistici approvati;
- siano conformi ai regolamenti edilizi in vigore;
- siano compatibili con la normativa sismica;
- siano compatibili con la normativa sul rendimento energetico in edilizia;
- non tocchino le parti strutturali dell'edificio.

Termine dei Lavori

Una volta portati a termine i lavori bisognerà provvedere alla presentazione degli atti necessari per effettuare l'aggiornamento catastale tramite la comunicazione di fine lavori a cui bisognerà allegare:



Asseverazione del direttore dei lavori attestante



Attestazione per il rispetto dei requisiti acustici passivi



DURC



Documentazione di smaltimento del materiale di risulta presso discarica autorizzata



APE



Variazione catastale dovuta all'intervento o dichiarazione che lo stesso non abbia alterato consistenza e classamento



Attestazione di eliminazione delle barriere architettoniche

Sanzioni

Nel caso di realizzazione di interventi in cui la CILA è obbligatoria, la mancata presentazione della stessa fa scattare la sanzione descritta all'articolo 6-bis, comma 5 del Testo unico per l'edilizia. Si tratta di una sanzione pecuniaria che ammonta a 1000 €.

Esiste anche una possibilità per evitare di incappare nella sanzione piena, ovvero presentare la comunicazione spontaneamente quando l'intervento è già in corso di esecuzione. In questo caso si parla di **CILA tardiva** per cui, nonostante la sanzione verrà applicata ugualmente, sarà prevista una riduzione della stessa di due terzi.

CILAS - La CILA del Superbonus 110%

Tra gli interventi per cui è richiesta la CILA rientrano quelli agevolati dal Superbonus 110%, per tale ragione è nato un nuovo titolo abilitativo: la CILAS, o CILA superbonus, un nuovo titolo abilitativo introdotto con la conversione in legge del il Decreto Legge n. 77 del 31 maggio, meglio conosciuto come "Decreto Semplificazioni".

La sua introduzione è stata pensata per semplificare le pratiche burocratiche relative ai lavori oggetto di Superbonus 100% per cui è necessaria la CILA.



CILAS: differenze con la CILA

- bisogna indicare se gli interventi sono agevolati dal Superbonus 110%;
- bisogna indicare se gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione energetica;
- bisogna indicare se gli interventi sono finalizzati al miglioramento sismico;
- non occorre attestare lo stato legittimo dell'immobile;
- è richiesta una descrizione sintetica degli interventi;
- l'integrazione di elaborati grafici è facoltativa.

Un ulteriore differenza con il titolo abilitativo tradizionale sta nel fatto che la CILAS non può essere utilizzata per interventi di demolizione e ricostruzione.

CILAS: da quando è obbligatoria?



La Cila Superbonus 110% è stata approvata dalla Conferenza Unificata formata da Governo, Regioni ed Enti Locali che ha siglato l'Accordo del 4 agosto 2021, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 23 agosto successivo.

La pubblicazione in G.U., tuttavia, è stata una mera formalità in quanto la validità del provvedimento, data la sua urgenza, si è avuta già a partire dal giorno successivo all'accordo, ovvero dal 5 agosto 2021.

CILA superbonus 110%: modello e contenuti minimi

Nell'accordo pubblicato in Gazzetta Ufficiale è possibile trovare anche il modello unificato su scala nazionale della Cila Superbonus, esso si compone di quattro parti che devono essere necessariamente compilate per conferire validità al titolo abilitativo. Esse sono:

1

Prima Parte:

Indicazioni soggettive

3

Terza Parte:

Riepilogo della documentazione allegata alla Cilas

2

Seconda Parte:

Asseverazioni e dichiarazioni del progettista

4

Quarta Parte:

informativa privacy Reg. UE 679\2016

SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività

La SCIA o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, è un titolo edilizio che va presentato tramite comunicazione al Comune di competenza prima di effettuare alcune tipologie di interventi edilizi. La sua introduzione è dovuta, a livello di normativa, alla legge 122 del 2010 e, una volta entrata in vigore, trova applicazione nel campo edilizio in sostituzione di un titolo edilizio precedente: La DIA o Denuncia di Inizio Attività.

Gli interventi

Possiamo affermare che le attività e gli interventi soggetti a SCIA sono tutti quelli che non rientrano né tra gli interventi effettuabili con il regime di edilizia libera né tra quelli per cui è richiesto il PdC o Permesso di Costruire. Nello specifico si chiama di interventi edili come:

- **manutenzione straordinaria, riguardante le parti strutturali dell'edificio;**
- **restauro e risanamento conservativo, riguardanti le parti strutturali dell'edificio**

- **ristrutturazione edilizia (per i casi non indicati all'art. 10, comma 1, lett. c);**
- **varianti in corso d'opera a PDC che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterano la sagoma degli edifici vincolati;**
- **varianti a fine lavori che non configurano variazione essenziale**

Più nel concreto, ecco quale esempio di intervento per cui è necessaria la SCIA:



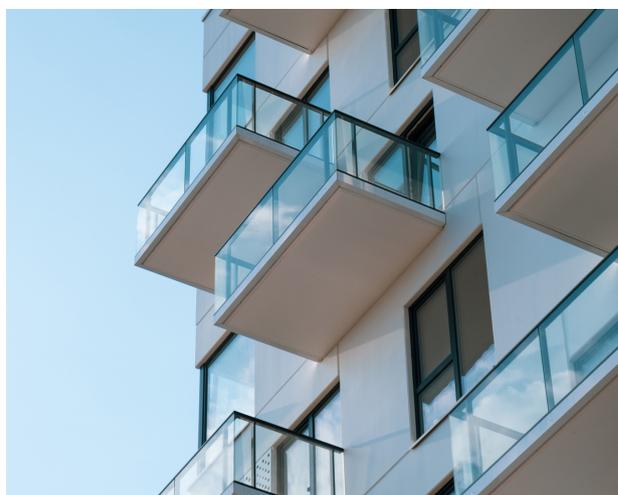
- apertura e chiusura di fori porta e finestre su parti strutturali esterne e interne



- costruzione di scale interne o esterne



- sostituzione e rifacimenti di tetti e solai



- costruzione di balconi e terrazzi

Puntualizziamo ancora una volta che tali interventi non devono comportare un aumento della superficie complessiva dell'edificio.



Presentazione e Inizio dei Lavori

A dover presentare la SCIA è il proprietario dell'immobile che dovrà farlo presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di pertinenza, allegando ad essa:

- il progetto redatto da un tecnico abilitato;
- la dichiarazione sostitutiva di certificazioni;
- le attestazioni e asseverazione di tecnici abilitati;
- la dichiarazione di conformità dei requisiti in base alle disposizioni di legge, corredata dagli elaborati tecnici necessari;
- il pagamento dei bollettini secondo quanto indicato dal Comune di riferimento.

L'inizio dei lavori può avvenire contestualmente alla presentazione della SCIA, di conseguenza, una volta presentata la comunicazione si può dare il via all'intervento.

Tuttavia, l'Ufficio Tecnico del Comune ha un tempo di 30 giorni per verificare la legittimità delle dichiarazioni e, nel caso in cui dovesse riscontrare incompletezza o dichiarazioni false, potrebbe prendere i seguenti provvedimenti:

- in caso di mancanze di lieve entità sarà richiesto al proprietario di integrare i documenti necessari;
- in caso di mancanze gravi il proprietario sarà costretto a sospendere i lavori e a rimuovere gli effetti dannosi.

Per tale ragione si consiglia sempre di attendere il limite dei 30 giorni, o il parere positivo dell'Ufficio Tecnico.



Silenzio assenso dopo i 30 giorni

Trascorso il limite dei 30 giorni, se la Pubblica Amministrazione non ha prodotto pareri positivi o negativi che siano in merito alla SCIA, si applica la regola del silenzio assenso, ciò vuol dire che l'atto assume piena efficacia.

Durata

Per quanto riguarda la durata della SCIA, intesa come termine entro cui portare a compimento i lavori, non è stato indicato un termine specifico. Tuttavia, avendo essa sostituito la DIA, si fa riferimento al termine di efficacia indicato in precedenza per quest'ultima, ciò vuol dire che ultimazione dei lavori ed eventuale collaudo dovranno avvenire entro e non oltre 3 anni dall'inizio dei lavori.

Super SCIA - Alternativa al permesso di costruire

La Super SCIA, è un titolo abilitativo noto anche come SCIA alternativa al permesso di costruire. Essenzialmente, la differenza con la SCIA normale è che può essere ammessa per interventi più complessi, ma non tanto da richiedere il permesso di costruire.



Gli interventi

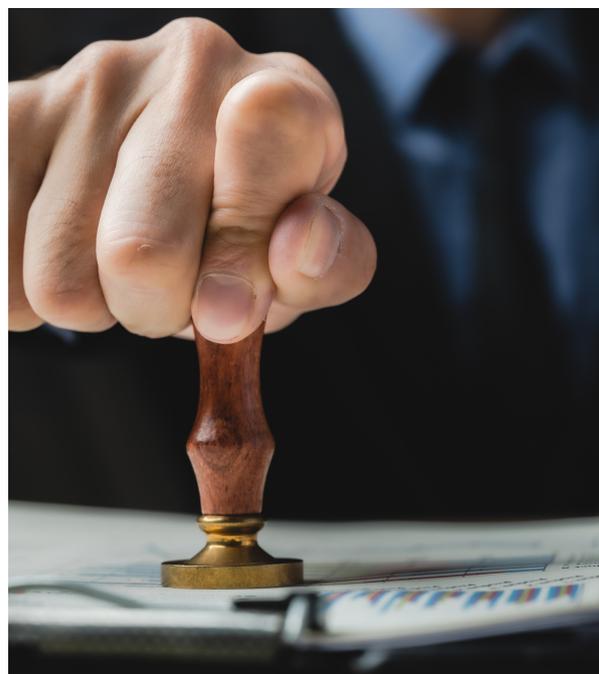
La Super SCIA è ammessa per:

- ristrutturazioni pesanti;
- interventi di nuova costruzione effettuati in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali;
- interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica regolati da piani attuativi;

Trattandosi di lavori particolarmente complessi non sarà possibile iniziare le attività nello stesso giorno della segnalazione ma bisogna aspettare 30 giorni dalla data della presentazione della stessa.

PdC - Permesso di costruire

L'acronimo PdC, il cui significato è proprio "Permesso di costruire", indica un'autorizzazione prevista dalla legge italiana. Si tratta di un titolo necessario per eseguire degli interventi che prevedano opere di trasformazione urbanistica ed edilizia disciplinato dal D.P.R. n°380/2001 che, alla sua entrata in vigore ha sostituito la concessione edilizia introdotta dalla legge Bucalossi, la legge 10 del 1977.



Gli interventi

Il permesso di costruire serve per svolgere determinati interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia tra cui le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione rilevanti. Gli interventi per cui è necessario il PdC sono indicati dal Testo Unico per l'Edilizia, il DPR 380/2001 all'articolo 10, lettera c) che, nello specifico, sono:

- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi di ristrutturazione edilizia "pesante";
- interventi in deroga agli strumenti urbanistici per edifici o impianti pubblici;
- ristrutturazioni edilizie anche in aree industriali dismesse.

Procedura di Rilascio

Il PDC è un titolo autorizzativo che viene rilasciato all'interessato dal Comune di riferimento, seguendo una procedura specifica stabilita dalla normativa. Il primo passo è effettuare la richiesta che può avvenire tramite un'istanza da presentare:



✓ via PEC all'ufficio protocollo del comune di riferimento, recandosi fisicamente allo Sportello Unico dell'Edilizia.

✓ dichiarazione di conformità firmata dal progettista

✓ attestazione relativa al titolo di legittimazione

✓ elaborati progettuali

✓ documenti ulteriori previsti per l'intervento specifico

Il rilascio effettivo compete al dirigente o al responsabile dello sportello unico.

Ci sono delle condizioni necessarie per il rilascio del PdC, nello specifico bisognerà essere in possesso di almeno uno dei seguenti requisiti:

- o **esistenza delle opere di urbanizzazione primaria;**
- o **previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nei successivi tre anni;**
- **impegno degli interessati a procedere all'attuazione in contemporanea alla realizzazione dell'intervento che è oggetto del permesso**

Tempistiche

I tempi di attesa per il rilascio del PdC sono correlati alla seguente procedura:



Lo sportello ha 10 giorni dall'invio dell'istanza per comunicare al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento;



Il responsabile, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, formula una proposta di provvedimento con relazione dettagliata sull'intervento richiesto;



1. Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o responsabile dell'ufficio entro 30 giorni dalla proposta del responsabile (estendibile a 40 giorni in caso di motivi ostativi).

In caso di progetti particolarmente complessi da realizzare, le tempistiche possono raddoppiare.

Silenzio assenso

Secondo il DPR 380/2001, in mancanza di vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici e vincoli culturali, se la domanda del richiedente non viene respinta dal dirigente dell'ufficio o dal responsabile con le dovute motivazioni entro il termine stabilito per l'adozione del provvedimento, all'istanza si applica il principio del silenzio-assenso, secondo cui la mancata risposta si traduce in una risposta positiva.



Durata e Proroga

La durata del permesso di costruire intesi come termini di inizio e di ultimazione dei lavori, sono indicati all'interno del permesso. Tuttavia, il Testo Unico all'articolo 15 stabilisce che il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del PdC e il termine per la conclusione dei lavori non può essere superiore a 3 anni dall'inizio.

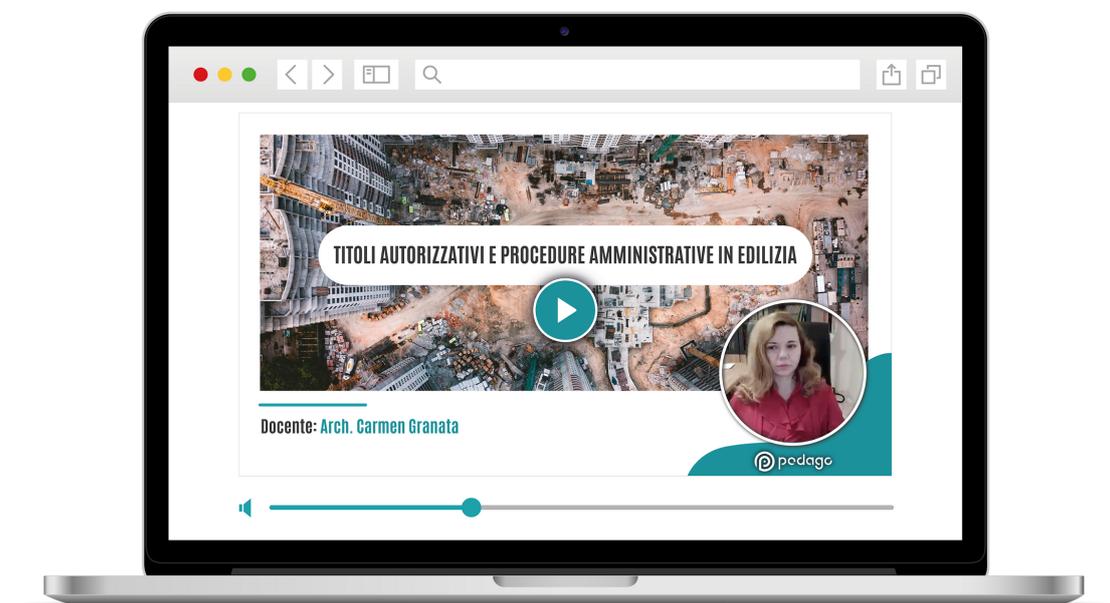


Scaduta la durata indicata, il permesso di costruire perde la sua validità, decadendo per la parte di lavori non eseguita tuttavia, per evitare ciò, prima della scadenza può essere richiesta una proroga che può essere accordata con provvedimento motivato nei seguenti casi:

- verificarsi di fatti estranei alla volontà del titolare del permesso;
- esigenze connesse alla mole o alle caratteristiche tecnico-costruttive dei lavori da svolgere;
- difficoltà di tipo tecnico o esecutivo sopravvenute dopo l'inizio dei lavori;
- impossibilità di iniziare o concludere i lavori per iniziative da parte dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria che poi si sono rivelate prive di fondamento;
- opere pubbliche il cui finanziamento è previsto per più esercizi finanziari.



Il Corso online sui Titoli Autorizzativi



Il contenuto di questa guida pratica è ispirato al Corso di formazione sui Titoli Autorizzativi in Edilizia realizzato dall'arch. Carmen Granata, il cui obiettivo primario è quello di fornire al professionista un quadro completo sui titoli autorizzativi attualmente in vigore in edilizia e sulle relative procedure amministrative richieste alla luce degli ultimi aggiornamenti normativi.



DOCENTE:
Arch. Carmen
Granata



DURATA:
7 ore



MODALITÀ:
E-Learning

Durante lo svolgimento del corso, che avverrà 100% online in modalità e-learning, il discente approfondirà gli ultimi aggiornamenti in vigore sul settore dell'edilizia e sulle relative procedure, permettendogli di uniformare le loro conoscenze agli ultimi aggiornamenti normativi in materia.



Programma del Corso

1. I VECCHI REGIMI AUTORIZZATIVI

- La licenza edilizia
- La Legge Ponte
- La concessione edilizia
- L'autorizzazione edilizia
- La denuncia di inizio attività
- Il condono edilizio

2. I NUOVI REGIMI AUTORIZZATIVI

- Sportello unico per l'edilizia
- Attività edilizia libera
- CILA
- SCIA
- SCIA alternativa al Permesso di Costruire
- Permesso di Costruire
- Contributo di costruzione
- Procedimento per il rilascio del permesso di costruire
- La nuova disciplina della Conferenza di servizi
- Segnalazione certificata di agibilità
- Il Regolamento Edilizio Tipo

3. ABUSI EDILIZI

- Definizione e tipologie di abuso edilizio
- Soggetti responsabili e attività di vigilanza
- Il regime sanzionatorio

2. I NUOVI REGIMI AUTORIZZATIVI

- Modulistica standardizzata
- La relazione tecnica asseverata
- Sicurezza nei cantieri
- Barriere architettoniche
- Sicurezza impianti
- Consumi energetici
- Inquinamento acustico
- Smaltimento rifiuti
- Prevenzione incendi
- Amianto
- Interventi in zona sismica
- Dichiarazioni relative ai vincoli

Corso Accreditato

Il corso è approvato e riconosciuto dai Consigli Nazionali maggiori Ordini Professionali, questo lo rende valido per il rilascio dei **Crediti Formativi Professionali**.



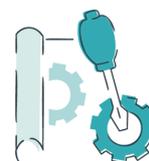
Architetti: 7 CFP



Ingegneri: 7 CFP



Geometri: 14 CFP



Periti: 10 CFP

Maggiori informazioni

Per informazioni sulla nostra offerta formativa accreditata su misura per i professionisti ti invitiamo a visitare il sito www.pedago.it o a contattarci all'indirizzo info@pedago.it.

I Titoli Abilitativi in Edilizia

Guida Pratica Aggiornata al D.Lgs 222/2016

La conoscenza dei Regimi Autorizzativi in Edilizia è un elemento di cui un professionista del settore non può fare a meno, la materia, tuttavia, nel corso degli ultimi anni è stata sottoposta a numerosi e costanti aggiornamenti che hanno portato ad un'evoluzione finalizzata a semplificare gli adempimenti necessari. La natura frenetica di quest'opera di semplificazione, si è tradotta in cambiamenti repentini che hanno spesso portato confusione tra tecnici e committenti.

Abbiamo realizzato il corso in collaborazione con l'arch. Granata e questa guida pratica con l'intento permettere ai tecnici dell'edilizia di uniformare le loro conoscenze agli ultimi aggiornamenti normativi in modo innovativo ed efficace, perseguendo il nostro obiettivo aziendale: rendere competitivi i professionisti offrendo loro la migliore formazione accreditata.

