Comune di San Marco Argentano
Provincia di Cosenza Via Roma, 14 – 87018 SAN MARCO ARGENTANO (CS) –
Tel. 0984 512089 – Fax 0984 512088 – www.comune.sanmarcoargentano.cs.it –
e-mail: mail@comune.sanmarcoargentano.cs.it
3° SETTORE: LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA- MANUTENZIONE -

Interventi edilizi e titoli abilitativi, differenze tra CIL, CILA, SCIA, Super-DIA e Permesso di costruire

Interventi edilizi e titoli abilitativi, in questa guida analizziamo le definizioni di CIL, CILA, SCIA, Super-DIA, Permesso di costruire e illustriamo quando sono necessari e quali sono le differenze.

TITOLI ABILITATIVI IN EDILIZIA

I titoli abilitativi edilizi sono disciplinati dal testo unico sullôedilizia (D.P.R. 380/2001) e sono rappresentati da:

- **CIL** (Comunicazione di Inizio Lavori) e **CILA** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata)
- **SCIA** (segnalazione certificata di inizio attività)
- **Permesso di costruire**
- **Super-DIA**

INTERVENTI EDILIZI

I titoli abilitativi sono strettamente legati alla tipologia di interventi da eseguire.

Il D.P.R. 380/2001, allôart. 3, definisce le seguenti tipologie di interventi:

- **interventi di manutenzione ordinaria**: interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti
- **interventi di manutenzione straordinaria**: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Sono inclusi anche gli interventi 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 lôoriginaria destinazione dôuso
- **interventi di restauro e di risanamento conservativo:** interventi edilizi rivolti a conservare lôorganismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dellôorganismo stesso, ne consentano destinazioni dôuso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dellôedificio, lôinserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dellôuso, lôeliminazione degli elementi estranei allôorganismo edilizio

- **interventi di ristrutturazione edilizia**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. 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
- **interventi di nuova costruzione**: quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti sono comunque da considerarsi tali:
    - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente
    - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune
    - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato
    - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione
    - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti
    - gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale
    - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato
- **interventi di ristrutturazione urbanistica:** interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale

ATTIVITÀ di EDILIZIA LIBERA (nessun titolo abilitativo)

L'art. 6 comma 1 del D.P.R. 380/2001 definisce una serie **di interventi di edilizia libera** che possono essere eseguiti **senza alcun titolo abilitativo :**

- gli interventi di **manutenzione ordinaria**

- gli interventi di **installazione delle pompe di calore aria-aria** di potenza termica utile nominale **inferiore a 12 kW**
- 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
- le opere temporanee per attività di **ricerca nel sottosuolo** che abbiano carattere geognostico
- i **movimenti di terra** strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvopastorali
- le **serre mobili stagionali**, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola

CIL (COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI)

La **CIL (Comunicazione di Inizio Lavori)** è una comunicazione da presentare allo Sportello unico per l'edilizia per realizzare **determinati tipi di interventi di edilizia libera**.
In particolare, l'articolo 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001 prevede che i lavori da realizzare previa presentazione della CIL sono i seguenti:

- **opere** dirette a soddisfare obiettive **esigenze contingenti e temporanee** e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, **entro un termine non superiore a 90 giorni**
- **opere di pavimentazione** e **di finitura di spazi esterni**
- realizzazione di **intercapedini interamente interrate e non accessibili**, **vasche di raccolta delle acque, locali tombati**
- **pannelli solari, fotovoltaici**, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) del DM 1444/1968
- **elementi di arredo delle aree pertinenziali** degli edifici

La comunicazione di inizio lavori viene presentata compilando **apposita modulistica**.
Il modello unico nazionale di CIL è stato definito nella **Conferenza Unificata del 18 dicembre 2014.**

CILA (COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA)

La **CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata)** è una comunicazione che l'avente diritto presenta al Comune per realizzare i lavori di edilizia libera, definiti all'articolo 6, comma 2 lettera a) ed e-bis) del D.P.R. 380/2001.
La **comunicazione di inizio lavori asseverata** viene presentata allegando all'apposita modulistica **l'elaborato progettuale** e l'**asseverazione di un tecnico abilitato**, il quale attesta sotto la propria responsabilità che:

- i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati
- i lavori sono conformi ai regolamenti edilizi vigenti
- i lavori sono compatibili con la normativa in materia sismica
- i lavori sono compatibili con la normativa sul rendimento energetico nell'edilizia
- i lavori non interessano le parti strutturali dell'edificio

I lavori per i quali è necessario presentare la CILA sono definiti dall'art. 6 comma 2 lettera a) ed e-bis):

- gli interventi di **manutenzione straordinaria**
- l'**apertura di porte interne** o lo **spostamento di pareti interne**, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio [é]
- le **modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa**, sempre che non riguardino le parti strutturali

- le modifiche della **destinazione dôuso dei locali adibiti ad esercizio dôimpresa**

La comunicazione di inizio lavori viene presentata compilando **apposita modulistica**.

Il modello unico nazionale di CILA è stato definito nella **Conferenza Unificata del 18 dicembre 2014.**

SCIA (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ)

La **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività)** consente la realizzazione di interventi edilizi dopo aver presentato al Comune (Sportello unico per lôedilizia) lôapposita documentazione asseverata da un tecnico abilitato.

La SCIA è un titolo edilizio, al pari del permesso di costruire, che si forma solo se sussistono tutte le condizioni e i requisiti previsti dalla normativa vigente; in questo caso, lôonere della verifica viene trasferito dal Comune al privato, che **attesta ed autocertifica, grazie al ricorso ad un tecnico abilitato, lôesistenza di tutti i presupposti per realizzare lôintervento**.

Lôarticolo 22 del D.P.R. 380/2001 stabilisce che **sono realizzabili mediante SCIA gli interventi non riconducibili allôelenco di cui allôarticolo 10** (soggetti a permesso di costruire) **e allôarticolo 6** (edilizia libera), **che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente**.

Sono, altresì, realizzabili mediante SCIA le **varianti a permessi di costruire** che:

- **non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie**
- **non modificano la destinazione dôuso e la categoria edilizia**
- **non alterano la sagoma dellôedificio qualora sottoposto a vincolo** ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
- **non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire**

Sono realizzabili, inoltre, mediante SCIA e **comunicate a fine lavori con attestazione del professionista**, le **varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale**, a condizione che siano **conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie** e siano attuate dopo lôacquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

Il modello unico nazionale di SCIA è stato definito nella **Conferenza Unificata del 12 giugno 2014**.

Super-DIA

La **super-DIA** è disciplinata dallôart. 22 del D.P.R. 380/2001 e consente di realizzare, **in alternativa al permesso di costruire**, i seguenti interventi:

- **interventi di ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino un aumento di unità immobiliari, una modifica del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici di cui allôarticolo 10, comma 1, lettera c)
- **gli interventi di nuova costruzione** o di **ristrutturazione urbanistica** qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati [é]
- **gli interventi di nuova costruzione** qualora siano **in diretta esecuzione di strumenti urbanistici** generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche

La **super DIA va presentata al Comune almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori** e ad essa sono allegati la relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato, tutti gli elaborarti progettuali, l'asseverazione della conformità delle opere da realizzare alle norme urbanistiche, edilizie, di sicurezza e igienico sanitarie.
Il modello unico nazionale di Super-DIA è stato definito nella **Conferenza Unificata del 16 luglio 2015.**

PERMESSO DI COSTRUIRE

Il **permesso di costruire** è disciplinato dagli articoli da 10 a 20 D.P.R. 380/2001; costituisce un'**autorizzazione amministrativa** rilasciata dal Comune, che **consente l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica**.
Costituiscono interventi di **trasformazione urbanistica e trasformazione edilizia** del territorio e sono subordinati a **permesso di costruire**:

- gli **interventi di nuova costruzione**
- gli **interventi di ristrutturazione urbanistica**
- gli **interventi di ristrutturazione edilizia** che portino ad un **organismo edilizio in tutto** o **in parte diverso dal precedente** e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti
- limitatamente agli immobili compresi nelle **zone omogenee A**, **interventi che comportino mutamenti della destinazione d'uso e interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli** ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

La domanda per il rilascio del permesso di costruire deve essere corredata da:

- attestazione concernente il titolo di legittimazione
- relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato
- elaborarti progettuali richiesti dal regolamento edilizio
- asseverazione della conformità delle opere da realizzare alle norme urbanistiche, edilizie, di sicurezza e igienico sanitarie

Il modello unico nazionale di Permesso di costruire è stato definito nella **Conferenza Unificata del 12 giugno 2014**.