



Unione europea  
Fondo sociale europeo



MINISTERO DEL LAVORO  
E DELLE POLITICHE SOCIALI  
DIREZIONE GENERALE PER LE POLITICHE ATTIVE,  
I SERVIZI PER IL LAVORO E LA FORMAZIONE



**Programma Operativo Nazionale Governance e Azioni di Sistema Fondo Sociale Europeo- Obiettivo  
Convergenza 2007-2013 Asse E - Capacità istituzionale**

## **Progetto “Semplifica Italia”. Cantieri regionali per la semplificazione**

**LINEA 3 - TRASFERIMENTO DI COMPETENZE E SISTEMI DI SOSTEGNO E DI MONITORAGGIO DEGLI  
INTERVENTI DI SEMPLIFICAZIONE**

**Attività 3.2 - Promozione di iniziative di supporto per la semplificazione**

***FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ)***  
**SULLE MISURE INTRODOTTE DAL DECRETO “SEMPLIFICA ITALIA” E DA ALTRI  
PROVVEDIMENTI DI SEMPLIFICAZIONE**

**EDILIZIA**

**APRILE 2015**

## EDILIZIA

### **FAQ 1: Quali sono gli interventi subordinati a denuncia di inizio attività?**

L'art. 22, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia), dispone che *“In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:*

*a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);*

*b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;*

*c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.”*

Inoltre, il comma 4 dell'art. 22 del Testo Unico dispone che le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni precedenti.

### **FAQ 2: Quali sono gli interventi di “manutenzione straordinaria”?**

Dopo le recenti modifiche introdotte dal decreto-legge n. 133/2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164/2014, al Testo unico in materia edilizia, sono considerati interventi di *manutenzione straordinaria* le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

Rientrano tra gli interventi di *manutenzione straordinaria* anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Di seguito si riportano alcuni esempi di *manutenzione straordinaria*:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici;

- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- rifacimento di scale e rampe;
- interventi finalizzati al risparmio energetico;
- recinzione dell'area privata;
- costruzione di scale interne.

**FAQ 3: Per costruire una canna fumaria esterna ad un edificio occorre presentare un progetto edilizio?**

La realizzazione di una canna fumaria esterna costituisce manutenzione straordinaria, che può essere realizzata previa Comunicazione di Inizio dei Lavori accompagnata da una relazione tecnica asseverata (CILA), nella quale il professionista, tecnico abilitato, dichiara che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale o regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo, accompagnata da opportuni elaborati grafici, oltre che da eventuali autorizzazioni o atti di assenso previsti da norme di settore, e dai dati identificativi dell'impresa esecutrice.

Rispetto alle distanze dai confini di proprietà sono fatte salve le norme prescritte dal Codice Civile.

**FAQ 4: Qual è un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante?**

L'art. 23-ter, del d.P.R. n. 380/2001, introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n), legge n. 164/2014, dispone che fatta 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.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi suddetti. 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.

**FAQ 5: Quando va depositato, presso lo sportello unico per l'edilizia (SUE), il progetto e la dichiarazione di conformità degli impianti all'interno degli edifici?**

L'art. 11 del decreto ministeriale n. 37/2008 stabilisce che per il rifacimento o l'installazione di nuovi impianti all'interno degli edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, fermi restando gli obblighi di acquisizione di atti di assenso comunque denominati, l'impresa installatrice deposita, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, presso lo sportello unico per l'edilizia (art. 5 del d.P.R. n. 380/2001) del comune ove ha sede l'impianto, la dichiarazione di conformità ed il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 del decreto medesimo, o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.

Nel caso invece di opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attività (DIA) o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA o la SCIA deposita il progetto degli impianti da realizzare presso lo sportello unico per l'edilizia del comune ove deve essere realizzato l'intervento, contestualmente al progetto edilizio.

**FAQ 6: Quale documentazione occorre presentare al SUE per il rilascio dei titoli abilitativi?**

Secondo l'art. 9-bis, del d.P.R. n. 380/2001, introdotto dall'art. 13, comma 1, lettera b), della legge n. 134/2012, ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal Testo Unico dell'Edilizia, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

**FAQ 7: Si può richiedere il Certificato di agibilità parziale?**

L'art. 24, comma 4-bis, aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera g), della legge n. 98/2013, dispone che il Certificato di agibilità può essere richiesto anche:

- a) per 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) per 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.

**FAQ 8: Per il rilascio del permesso di costruire i termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i comuni che hanno più di 100.000 abitanti?**

L'art. 20, comma 7, del d.P.R. n. 380/2001, sostituito dall'art. 17, comma 1, lettera h), della legge n. 164/2014, dispone che i termini di durata dell'istruttoria (60 giorni) e quelli di interruzione (entro 30 giorni dalla presentazione della domanda) per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente, sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.