ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
U.O. Permessi di costruire

ROMA CAPITALE
Data 8.3.12
Prot. Gen. 19137

Circolare esplicativa: gli interventi edilizi e i relativi titoli abilitativi

La disciplina dell'attività edilizia dopo il decreto sullo sviluppo 2011

Sommario: 1. Premessa; 2. Definizione interventi edilizi, 3 Titoli abilitativi

1. Premessa

La vigente disciplina dell'attività edilizia trova la sua fonte nella PARTE I del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (di seguito "T.U.E."), entrato in vigore il 30 giugno 2003.

Il T.U.E., nel suo testo originario, prevedeva

- all'art. 6 la disciplina della "attività edilizia libera" ossia degli interventi edilizi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo;
- agli articoli da 10 a 21 la disciplina della attività edilizia subordinata a permesso di costruire;
- agli artt. 22 e 23 la disciplina dell'attività edilizia subordinata a denuncia di inizio attività;

e quindi, in definitiva, l'esistenza di due soli titoli edilizi abilitativi:

- ✓ il permesso di costruire, prescritto per gli interventi edilizi indicati all'art. 10;
- ✓ la denuncia di inizio attività (di seguito "D.I.A."), fattispecie residuale prevista per tutti gli interventi non rientranti tra le attività di edilizia libera e non subordinati a permesso di costruire; alcuni degli interventi indicati all'art. 10, pur tuttavia, a scelta dell'interessato, per effetto della disposizione dell'art. 22, comma 3, T.U.E., al verificarsi delle condizioni ivi espressamente indicate, potevano anch'essi, in alternativa al permesso di costruire, essere assoggettati a D.I.A.

Il T.U.E., successivamente alla sua entrata in vigore, ha però subito molteplici modifiche, in particolare, da ultimo, con i seguenti provvedimenti legislativi:

a. con la L. 22 maggio 2010, n. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del T.U.E. distinguendo peraltro tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a "comunicazione di inizio lavori", fermo restando, ovviamente, il rispetto delle normative di settore avente incidenza sulla disciplina edilizia, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 s.m.i. e comunque di ogni altra normativa per la quale è prescritta l'acquisizione preventiva di autorizzazioni, pareri o altri atti di assenso comunque denominati; si tratta per lo più di normative poste a tutela di interessi pubblici, che debbono trovare sempre e comunque applicazione, a prescindere dalla circostanza che per un determinato intervento edilizio sia o meno richiesto il titolo abilitativo

b. con la L. 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, n. 241, inerente la D.I.A., prevedendo in luogo della stessa un nuovo istituto: la "Segnalazione certificata di inizio attività" (di seguito "S.C.I.A.");

c. con il D.L. 13 maggio 2011, n. 70 convertito con legge 12 luglio 2011, n.106 (cd. decreto per lo sviluppo per il 2011), che ha dettato:

   - una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, comma 2, lett. c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, comma 1 e comma 2, del T.U.E., e che la D.I.A. può trovare ancora applicazione solo in alternativa al permesso di costruire per gli interventi di cui all'art. 22, comma 3, del T.U.E.;

   - una disposizione (art. 5, comma 2, lett. b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto all'Amministrazione Capitolina per vietare la prosecuzione dell'attività

edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni, e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U.E.;

- una disposizione (art. 5, comma 2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali.

In base alle modifiche introdotte nel testo originario del T.U.E., la disciplina dell'attività edilizia in merito alle procedure ed ai titoli abilitativi può essere, ad oggi, così ricostruita:

- ✓ attività edilizia totalmente libera (A.E.L.): si tratta degli interventi edilizi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo né è prevista alcuna specifica comunicazione; la relativa disciplina è dettata dall'art. 6, comma 1, T.U.E.;
- ✓ attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori (C.I.L.): si tratta degli interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione dell'inizio lavori; la relativa disciplina è dettata dall'art. 6, comma 2, lett. b), c), d) ed e) T.U.E.;
- ✓ attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.): si tratta degli interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione dell'inizio lavori corredata da una relazione tecnica e dagli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato; la relativa disciplina è dettata dall'art. 6, comma 2, lett. a) e comma 4) T.U.E.;
- ✓ attività edilizia soggetta a permesso di costruire (P.d.C.): si tratta degli interventi edilizi puntualmente indicati all'art. 10 T.U.E. (interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e

che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici o, limitatamente alle zone omogenee A, mutamento di destinazione d'uso); la relativa disciplina è dettata dagli articoli da 10 a 21 del T.U.E.;

- ✓ attività edilizia soggetta a denuncia di inizio attività (D.I.A.): si tratta degli interventi edilizi di cui all'art. 22, comma 3, T.U.E. per i quali, in base alla normativa statale o regionale, si può ricorrere alla D.I.A. in alternativa al permesso di costruire. Ciò implica che la D.I.A. debba anche mutuare alcune delle caratteristiche proprie del permesso che sono chiamate a sostituire: a) l'efficacia temporale; b) l'obbligo di comunicare inizio e fine dei lavori; c) l'onerosità, nei termini specificati dalla legge; d) il regime della vigilanza e delle sanzioni connesse alla realizzazione degli interventi così assentiti. La relativa disciplina è dettata dagli artt. 22 – a meno dei commi 1 e 2 - e 23 del T.U.E. nonché dall'art. 5, comma 2, lett c, D.L. 70/2011;
- ✓ attività edilizia soggetta a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.): si tratta di tutti i restanti interventi edilizi non rientranti tra quelli di attività edilizia totalmente libera, di attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori, di attività edilizia soggetta a permesso di costruire; la relativa disciplina è dettata dall' art. 22 comma 1 e comma 2, dall'art. 23 (fatto salvo che i lavori possono aver inizio subito dopo l'avvenuto deposito), dall'art. 137 del T.U.E., nonché dall'art. 5, comma 2, lett b) e lett c), D.L. 70/2011.

Appare evidente, anche sulla base della ricostruzione sopra riportata, come l'intero corpus normativo statale in ambito edilizio sia costruito sulla definizione degli interventi edilizi, con particolare riferimento alla distinzione tra ipotesi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia cosiddetta pesante, da un lato, e ipotesi di ristrutturazione edilizia cosiddetta leggera e degli altri interventi (restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e manutenzione ordinaria), dall'altro.

In ordine alla peculiare disciplina relativa agli impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile è stato poi emanato, in data 3 marzo 2011, il D.Lgs n. 28 che, all'art.6, ha introdotto, per la loro realizzazione, la procedura abilitativa semplificata (P.A.S.) il cui ambito di applicazione è stato poi ulteriormente ampliato con l'art. 3 della L.R. n. 16 del 16 dicembre 2011.

Tutto ciò richiamato, si è ritenuto opportuno tornare sulle definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del T.U.E. fornendo, a titolo esemplificativo, un elenco di opere agli stessi ascrivibili e dedicare un apposito paragrafo per individuare le procedure abilitative necessarie alla realizzazione degli impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile.

L'obiettivo della presente Circolare, infatti, è quello di fornire indicazioni e criteri con i quali individuare in modo univoco la categoria di intervento edilizio cui l'opera da realizzare debba ascriversi e, di conseguenza l'individuazione dell'eventuale titolo abilitativo necessario per la sua concreta esecuzione: il tutto, anche nella previsione di un sempre più incisivo decentramento delle competenze in materia edilizia ai Municipi, finalizzato ad una uniforme applicazione della normativa.

Ai fini dell'applicazione della presente Circolare si riportano, preliminarmente, le seguenti nozioni e definizioni:

Nozioni

a. *Pertinenza urbanistica:* una pertinenza, per poter essere definita tale, deve avere una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale, non essere parte integrante o costitutiva di altro fabbricato, ed inoltre essere preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di autonomo valore di mercato, non valutabile in termine di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui afferisce. La relazione con la costruzione preesistente deve essere, in ogni caso, non di integrazione ma "*di servizio*", allo scopo di renderne più agevole e funzionale l'uso, sicché **non può ricondursi alla nozione in esame l'ampliamento di un edificio che, per la relazione di congiunzione fisica, costituisce parte essenziale dello stesso e lo completa affinché soddisfi ai bisogni cui è destinato** (vedi Sentenza Corte Suprema – Sezione III Penale – n.4087 del 28.1.2008).

b. *Sagoma edificio:* deve intendersi la conformazione planovolumetrica della costruzione e il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale (vedi Sentenza Corte Suprema – Sezione III Penale – n.39408 del 9.10.2008).

c. *Opera precaria:* In materia edilizia un'opera si può considerare precaria e quindi realizzabile senza la necessità del permesso di costruire allorché, a prescindere dei materiali impiegati o dalla più o meno agevole amovibilità, sia oggettivamente destinata ad un uso provvisorio e momentaneo (vedi Sentenza Corte Suprema – Sezione III Penale – n.27258 del 14.7.2010); nel merito è opportuno sottolineare

come non rilevi il carattere stagionale del manufatto realizzato, atteso che il carattere stagionale non implica precarietà dell'opera, potendo essere la stessa destinata a soddisfare bisogni non provvisori attraverso la perpetuità della sua funzione. In particolare la Corte Suprema – Sezione III Penale – (con Sentenze nn.4002/1999 e 39074 del 8.10.2009) stabilisce che **la natura precaria del manufatto** non può essere desunta dalla temporaneità della destinazione soggettivamente data all'opera dal costruttore, ma **deve ricollegarsi** alla intrinseca destinazione materiale di essa **ad un uso precario e temporaneo per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo, con conseguente e sollecita eliminazione, non essendo sufficiente che si tratti di un manufatto smontabile e non infisso al suolo** (vedi parere Avvocatura Comunale prot. n. 63241 del 25/10/06).

d. *Ristrutturazione edilizia:* la ristrutturazione edilizia, definita all'art. 3 lett. d) del T.U.E., non è vincolata al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio esistente e differisce sia dalla manutenzione straordinaria (che non può comportare aumento della superficie utile o del numero delle unità immobiliari, né modifica della sagoma o mutamento della destinazione d'uso) che dal restauro e risanamento conservativo (che non può modificare in modo sostanziale l'assetto edilizio preesistente e consente soltanto variazioni d'uso con esso compatibili).

   L'art. 10 comma 1 lett.c) del T.U.E. assoggetta poi a permesso di costruire, fermo restando quanto disposto all'art.22 comma 3 lett.a) dello stesso TUE che consente, a scelta dell'interessato, di attivare, in alternativa, la procedura della DIA, solo quegli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero si connettano, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A), a mutamenti di destinazione d'uso.

Dalle richiamate disposizioni legislative si deduce, in sostanza, che il T.U.E. ha introdotto uno sdoppiamento della categoria precedentemente disciplinata dall'art. 31 della legge n. 457/78, individuando la c.d. *ristrutturazione edilizia leggera,* di portata minore, che determina una semplice modifica dell'ordine in cui sono disposte le diverse parti che compongono la costruzione, in modo che pur risultando complessivamente innovata, questa conserva la sua iniziale consistenza urbanistica/edilizia, e la c.d. *ristrutturazione edilizia pesante* (quella descritta nell'art. 10 comma 1 lett. c), riconducendo ad essa, oltre alla modifica dei prospetti e l'aumento del numero delle unità immobiliari, anche possibili modifiche, che non possono che intendersi come incrementi o decrementi, di superficie, volume e sagoma. Deve ritenersi però che le modifiche del volume possono consistere oltre che in diminuzioni o traslazioni dei volumi preesistenti anche in incrementi volumetrici modesti, poiché, qualora si ammettesse la possibilità di un sostanziale ampliamento dell'edificio, verrebbe meno la linea di distinzione tra ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

La soglia dell'incremento volumetrico consentito con l'intervento di ristrutturazione edilizia, fermo restando ovviamente il rispetto degli indici fissati dalle N.T.A. del P.R.G. e/o da altri strumenti attuativi, può ben essere individuato nel 2%, limite infatti prescritto dalla legge Regionale per considerare una variazione ad un progetto come essenziale.

In materia di ristrutturazione edilizia previa integrale demolizione il legislatore ha invece introdotto una disciplina espressa soltanto con l'art. 3, comma 1 lett. d) del T.U.E. specificando, con le modifiche introdotte dal D.L. n. 301/2002, che la ricostruzione costituisce ristrutturazione solo se il risultato finale coincide nella volumetria e nella sagoma con il preesistente edificio demolito. L'identità della volumetria e della sagoma non costituisce, invece, un limite per gli interventi di ristrutturazione che non comportino la previa demolizione dell'edificio (vedi

Sentenze Corte Suprema – Sezione III Penale – nn.48 del 13.01.2006 e 1893 del 23.01.2007).

E' infine opportuno evidenziare come la stessa Corte abbia osservato che la ristrutturazione edilizia, e quindi la demolizione e ricostruzione nei limiti sopra individuati, implica necessariamente la preesistenza del manufatto oggetto della ricostruzione. L'assimilazione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma alla categoria della ristrutturazione edilizia con conseguente applicazione della relativa disciplina – si veda a tal proposito la circolare n.4171/2003 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – non può pertanto essere invocata qualora non sussista un preesistente fabbricato ma residuino in loco solamente alcuni ruderi (vedi Sentenza Corte Suprema – Sezione III Penale – n.22241 del 4.6.2008).

Definizioni

a) *Portico*: struttura posta al piano terra, aperta su due o più lati, facente parte integrante dall'unità edilizia e/o immobiliare cui è asservita, ad essa saldamente ancorata, caratterizzata da pilastri che ne sorreggono la copertura.

b) *Tettoia*: struttura intelaiata poggiante su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati.

c) *Loggia*: struttura non aggettante rispetto alle pareti perimetrali dell'edificio, aperta su un lato, protetta da parapetto o ringhiera.

d) *Balcone*: struttura in aggetto rispetto alle pareti perimetrali dell'edificio, praticabile, aperta su due o tre lati, protetta da parapetto o ringhiera.

e) *Pensilina*: struttura in aggetto rispetto alle pareti perimetrali dell'edificio, non praticabile, avente funzione di riparo dagli agenti atmosferici.

f) *Gazebo*: struttura di arredo, leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non per demolizione.

g) *Pergotenda*: struttura di arredo, installata su pareti esterne dell'unità immobiliare di cui è ad esclusivo servizio, costituita da struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non per demolizione.

h) *Pergolato*: struttura di arredo, leggera e amovibile, costituita da elementi lineari in metallo o in legno di limitata sezione, atti ad ombreggiare con rampicanti spazi aperti di pertinenza di edifici esistenti, quali giardini, cortili, terrazzi, balconi, priva di copertura e chiusure verticali di qualsiasi genere.

2. Definizione interventi edilizi

2.1 Manutenzione ordinaria - art. 9 N.T.A. del P.R.G. -

Sono interventi di Manutenzione ordinaria (MO) 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.

Sono da considerarsi tali, a titolo esemplificativo, le opere sotto elencate:

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.

2.2 Manutenzione straordinaria - art. 9 N.T.A. del P.R.G. -

Sono interventi di Manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono da considerarsi tali, a titolo esemplificativo, le opere sotto elencate:

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.

2.3 Restauro e risanamento conservativo - art. 9 N.T.A. del P.R.G. -

Sono interventi di Restauro e risanamento conservativo (RC) 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 esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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.

Sono da considerarsi di risanamento conservativo, a titolo esemplificativo, le opere sotto elencate:

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;

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 aggetto di norma non superiore a 1,20 m., funzionali al riparo dagli agenti atmosferici.

2. Sono da considerarsi interventi di *Restauro*, a titolo esemplificativo, le seguenti opere:

   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.

3. 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.

2.4 Ristrutturazione Edilizia - art. 9 N.T.A. del P.R.G. -

Sono interventi di Ristrutturazione edilizia (RE) gli interventi rivolti a trasformare le unità edilizie 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 compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente. Si distinguono tre sotto-categorie:

a) RE1 ristrutturazione edilizia senza aumento di Superficie utile lorda (SUL), del Volume costruito (Vc) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici (c.d. ristrutturazione leggera);
b) RE2 ristrutturazione edilizia diversa dalle sotto-categorie RE1 e RE3, anche con modifiche di volumetria e sagoma (c.d. ristrutturazione pesante);
c) RE3 demolizione integrale e ricostruzione di un fabbricato, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e con la possibilità di modifiche non sostanziali dell'area di sedime, come definite dalla legislazione regionale, volte ad un maggior allineamento con gli edifici adiacenti o all'adeguamento a prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi (c.d. ristrutturazione pesante).

Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, le opere di seguito individuate:

1. Interventi di ristrutturazione edilizia RE1, le seguenti opere:
   a) demolizione e ricostruzione di solai se con quota d'imposta diversa rispetto a quelle preesistenti ed in assenza di incremento di superficie lorda;

b) sostituzione degli elementi verticali portanti dell'edificio con altri aventi caratteristiche fisiche e strutturali diverse;

c) modifica del posizionamento, o nuovo inserimento, di elementi distributivi verticali;

2. Interventi di ristrutturazione edilizia RE2, quegli interventi che comportano anche aumento di SUL, delle unità immobiliari, con modificazioni del Volume costruito (Vc), della sagoma e dell'aspetto esteriore degli edifici, quali:

a) modifica dell'aspetto esteriore degli edifici (apertura di nuovi vani finestra o trasformazione di quelli esistenti, come da finestra in porta finestra e viceversa, realizzazione di balconi, logge, modifica delle coperture esistenti che prevedano soluzioni strutturali o architettoniche diverse, etc.);
b) aumento del numero delle unità immobiliari;
c) demolizione e ricostruzione di solai se impostati a quota diversa e con aumenti di SUL; costruzione di nuovi solai all'interno dell'edificio;
d) demolizione e ricostruzione di porzioni di fabbricato con la possibilità di effettuare incrementi di SUL, modifiche del Volume costruito (Vc), della sagoma e dell'aspetto esteriore degli edifici;
e) modifica di esistenti spazi accessori legittimi o legittimati, computati, nel relativo titolo abilitativo, come superfici non residenziali (SNR), all'interno della sagoma esistente con conseguente aumento della SUL;
f) realizzazione di nuovi spazi accessori alle unità edilizie ed immobiliari - se non utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi e simili, e tali da non costituire incremento di superficie utile lorda -, legati a queste da vincolo di pertinenza, quali cantine poste ai piani interrati o seminterrati - se emergenti non oltre 80 cm fuori terra - e serre solari nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico.

Rientrano in tale fattispecie anche la realizzazione di:

- portici, tettoie e volumi tecnici - questi ultimi se di altezza utile non superiore a 2,40 m. ed emergenti dall'estradosso del solaio di copertura - tali da non configurarsi come interventi di nuova costruzione AMP, secondo quanto definito al punto 2.5 comma 2;
- pensiline, se eccedenti i limiti di cui al precedente paragrafo;
- piscine se pertinenziali a unità immobiliari ad uso residenziale;

3. Interventi di ristrutturazione edilizia RE3, le seguenti opere:

   a) interventi di demolizione integrale e ricostruzione di un fabbricato anche con modifica della localizzazione dello stesso all'interno del lotto, a condizione che rimangono invariate la volumetria e la sagoma dello stesso.

4. Sono altresì classificati come interventi di ristrutturazione edilizia, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della l.r. 13/09 s.m.i., nei limiti ed alle condizioni da essa stabiliti.

2.5 Nuova Costruzione - art. 9 N.T.A. del P.R.G. -

1. Deve intendersi intervento di Nuova Costruzione (NC) l'insieme delle attività volte alla trasformazione edilizia e urbanistica del territorio con la costruzione di singoli manufatti o un insieme degli stessi non rientranti nelle categorie definite in precedenza. Si distinguono in tre sotto-categorie:

   a) NE nuova edificazione di fabbricati su aree libere non rientranti nelle sotto-categorie, DR ed AMP;
   b) DR demolizione integrale e ricostruzione di edifici non rientrante nelle sotto-categoria RE3;
   c) AMP ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non ad interventi di ristrutturazione edilizia.

   Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, interventi di nuova edificazione NE, le seguenti opere:

   a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
   b) pozzi;
   c) muri di cinta, da realizzare su aree inedificate, aventi altezza max di 1,80 m., salva la facoltà di sovrapporre reti metalliche o cancellate;
   d) opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate da soggetti diversi da Roma Capitale;
   e) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
   f) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
   g) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi

genere, quali roulotte, camper, case mobili, chioschi, imbarcazioni, galleggianti, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, dotati di una propria autonomia funzionale e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

h) 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.

2. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, interventi di ampliamento AMP, anche gli interventi pertinenziali, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 15% della consistenza dell'unità cui è asservita.

3. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, interventi DR, anche gli interventi di demolizione integrale, senza ricostruzione, con ripristino del legittimo stato dei luoghi, di manufatti realizzati abusivamente per i quali non risultino già avviate dalla U.O.T. Municipale competente per territorio procedure di disciplina edilizia.

2.6 Cambio di destinazione d'uso

1. Per cambio di destinazione d'uso (CdU) deve intendersi l'insieme delle attività volte alla modifica della destinazione d'uso delle unità immobiliari e/o edilizie esistenti, rispetto alle funzioni e/o all'interno delle stesse funzioni individuate dalle N.T.A. del P.R.G. vigente. Il cambio d'uso con o senza opere, con esclusione del caso di cui al punto 3.2 comma 1 lett. k) e di quello di cui al sottoriportato comma 2 lett. a), è subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione, da determinarsi in base a quanto disposto dalla vigente normativa in materia.

2. Si individuano i seguenti casi:

   a) CdU1 cambi di destinazione d'uso, all'interno della stessa funzione, non connessi ad interventi di ristrutturazione edilizia, che non comportano dotazione differenziale aggiuntiva di parcheggi sia pubblici che privati, che di standard urbanistici. Tale caso è da ascriversi alla sotto-categoria RE1 o se rispetta le prescrizioni di cui al punto 2.3 alla categoria RC. E' altresì da ascriversi a tale caso il mutamento della destinazione d'uso ad asilo nido, consentito in base all'art. 4 bis comma 1 della l.r. 59/80 (comma introdotto dall'art. 1 della l.r. 3/2000) in tutte le zone urbanistiche del P.R.G., giusto quanto disposto dal comma 1 lett. b) ed a condizione che venga stipulato apposito atto d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia di quanto previsto al comma 2 della medesima legge.

   b) CdU2 cambi di destinazione d'uso, connessi o meno a interventi di ristrutturazione edilizia che, pur se all'interno della stessa funzione, implichino una dotazione differenziale aggiuntiva di standard urbanistici. E' da ascriversi alla sotto-categoria RE2.

   c) CdU3 cambi di destinazione d'uso, connessi o meno a interventi di ristrutturazione

edilizia, che implichino una variazione tra le funzioni individuate dalle N.T.A. del P.R.G. E' da ascriversi alla sotto-categoria RE2.

2.7 Parcheggi

1. Per realizzazione di *Parcheggi* (P), deve intendersi l'insieme delle attività volte a creare stalli e/o box per il ricovero, la sosta e la manovra di veicoli, siano essi pubblici o di uso pubblico che privati.

2. Sono *parcheggi pubblici* o ad uso pubblico quelli che concorrono alla dotazione dello standard urbanistico stabilito da leggi statali, regionali e norme comunali. Tali parcheggi, qualora realizzati con interventi attuati con modalità diretta, dovranno essere reperiti prioritariamente a raso e all'interno dell'area fondiaria degli edifici oggetto d'intervento. In ogni caso devono essere facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, o privata aperta a pubblico transito, ed ivi opportunamente segnalati.

3. *parcheggi privati* Si individuano i seguenti casi:

   a) *parcheggi privati pertinenziali*, ai sensi della l.n. 122/89 s.m.i., completamente interrati con copertura da sistemare a giardino pensile con manto vegetale, ovvero posti ai piani terra di edifici esistenti:

      (1) che siano conformi agli strumenti urbanistici ed al Regolamento edilizio;

      (2) che risultino in deroga rispetto agli strumenti urbanistici o al Regolamento edilizio se interessano aree già edificate;

      (3) che risultino in deroga rispetto agli strumenti urbanistici o al Regolamento edilizio se interessano aree non edificate

   b) parcheggi privati da realizzare su aree libere inedificate

      (1) completamente interrati con copertura da sistemare a giardino pensile con manto vegetale di spessore non inferiore a 60 cm. e comunque nel rispetto della permeabilità dei suoli così come prescritto dalle norme vigenti;

      (2) a raso, anche coperti ma stamponati, nel rispetto della permeabilità dei suoli

così come prescritto dalle norme vigenti;

(3) a raso non coperti, tale che le aree pavimentate rispettino la permeabilità dei suoli così come prescritto dalle norme vigenti

c) *parcheggi privati da realizzare su aree edificate*

(1) completamente interrati o emergenti non oltre 80 cm fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, la cui copertura, qualora risulti non al di sotto dei fabbricati, dovrà essere sistemata a giardino pensile con manto vegetale e comunque nel rispetto della permeabilità dei suoli così come prescritto dalle norme vigenti;

(2) a raso anche coperti ma stamponati, nel rispetto della permeabilità dei suoli così come prescritto dalle norme vigenti;

(3) a raso non coperti, tale che le aree pavimentate rispettino la permeabilità dei suoli così come prescritto dalle norme vigenti.

2.8 Scavi e rinterri

1. Si definiscono "scavi e rinterri" quegli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano le attività di miniere, cave e torbiere.

2. Non rientrano nella presente definizione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché quei modesti lavori relativi alla sistemazione di spazi verdi.

3 Attività edilizia libera e titoli abilitativi

3.1 Generalità

1. La realizzazione di ogni intervento edilizio, ad esclusione di quanto indicato ai successivi punti 3.2 e 3.3, è subordinata alla preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo.
2. I titoli abilitativi in materia edilizia sono il permesso di costruire ed il regolare espletamento della procedura semplificata - denuncia di inizio attività (D.I.A.) o segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).
3. Lo svolgimento degli interventi edilizi conseguita in sede amministrativa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile interessato né pregiudica in nessun caso eventuali diritti dei terzi.

3.2 Attività edilizia libera (A.E.L.)

1. L'attività edilizia totalmente libera trova la sua disciplina nell'*art. 6, comma 1, del T.U.E.* e riguarda interventi non subordinati ad alcun titolo abilitativo.

Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, le opere di seguito individuate:

a) interventi di manutenzione ordinaria, con esclusione dei casi per i quali le N.T.A. (art. 24 comma 21) del P.R.G. prevedono l'obbligo del titolo abilitativo;
b) 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) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca idrocarburi, e che siano eseguite in

aree esterne al centro abitato così come definito dall'Amministrazione Capitolina;

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali che non alterino le quote originali dei terreni, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura di qualsiasi tipo, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

f) strutture semplici, quali gazebo, pergotende con telo retrattile, pergolati, se elementi di arredo annessi ad unità immobiliari e/o edilizie aventi esclusivamente destinazione abitativa;

g) installazione di baracche di cantiere se in presenza di valido titolo abilitativo;

h) strutture per lo svolgimento di manifestazioni temporanee se già oggetto di autorizzazione amministrativa e nei limiti temporali da questa stabiliti;

i) tende autoportanti, tende in aggetto, ombrelloni, pedane e fioriere al servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione, ubicate su suolo pubblico, ferma restando l'acquisizione della specifica autorizzazione amministrativa secondo quanto previsto dalle deliberazioni di Roma Capitale in materia di occupazione suolo pubblico e naturalmente esclusa la loro chiusura sui lati perimetrali;

j) targhe, insegne e altri mezzi pubblicitari, ferma restando l'acquisizione della specifica autorizzazione amministrativa secondo quanto previsto dalle deliberazioni di Roma Capitale in materia di affissioni e pubblicità;

k) cambi di destinazione d'uso, qualora i nuovi usi non eccedano sia il 25% della SUL dell'unità immobiliare che i 250 mq. di SUL, non appartengono ad una più elevata categoria di carico urbanistico, se non sottraggono destinazioni originarie a parcheggio, in assenza di opere edili a meno degli interventi rientranti nella manutenzione ordinaria e che non comportano frazionamento catastale;

l) realizzazione di recinzioni costituite esclusivamente da pali infissi al suolo, e rete metallica.

La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, è comunque subordinata al rispetto di tutte le normative di tutela o di settore ed all'acquisizione, ove dovute, delle preventive autorizzazioni, pareri, nulla osta o altri atti di assenso.

3.3 Attività edilizia libera con comunicazione inizio lavori (A.E.L. subordinata a C.I.L.)

1. L'attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori, non subordinata ad alcun titolo abilitativo, trova la sua disciplina nell'art. 6, comma 2 e comma 3 del T.U.E.

Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, le opere di seguito individuate:

a) 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;
b) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, (come sistemazione di giardini e cortili di pertinenza di edifici, senza alterazione delle quote esistenti anche mediante collocazione di modesti elementi ornamentali quali statue, fioriere, panchine, fontane, barbecue con altezza ed ingombro non superiori rispettivamente a m. 2,00 e a mq. 2,00, nonché messa a dimora ed abbattimento di specie arboree e arbustive. Restano fermi l'acquisizione della preventiva autorizzazione per l'abbattimento o spostamento di specie vegetali sottoposte a tutela ai sensi delle norme vigenti in materia, nonché l'obbligo di ripiantumazione in caso di abbattimento di specie arboree e arbustive, in misura non inferiore a quelle previste dalle prescrizioni normative edilizie/urbanistiche),

che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico e/o norma di settore, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

c) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

2. La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, è comunque subordinata al rispetto di tutte le normative di tutela o di settore ed all'acquisizione, ove dovute, delle preventive autorizzazioni, pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati.

3.4 Attività edilizia libera con comunicazione inizio lavori asseverata (A.E.L. subordinata a C.I.L.A.)

1. L'attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori asseverata, non subordinata ad alcun titolo abilitativo, trova la sua disciplina nell'art. 6, comma 2, comma 3 e comma 4, del T.U.E.

Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, le opere di seguito individuate:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici. L'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'Amministrazione Capitolina una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiari preliminarmente di non

avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

3.5 Interventi subordinati a permesso di costruire

Sono subordinati a permesso di costruire:

a) gli interventi edilizi rientranti nella categoria RE, limitatamente alle sotto-categorie RE2 e RE3 – c.d. ristrutturazione edilizia pesante -, come esemplificato nel punto 2.4 comma 1 lett. b) e c);
b) gli interventi edilizi rientranti nella categoria CdU, limitatamente alle sotto-categorie CdU2 e CdU3, come esemplificate nel punto 2.6 comma 2 lettere b) e c);
c) gli interventi edilizi rientranti nella categoria (NC), ossia sotto-categorie (NE), (DR) e (AMP) come esemplificate nel punto 2.5 ad eccezione di quelli di cui al comma 1 lett. f) del medesimo punto (disciplinati dal D.lvo 253/09 s.m.i. le cui procedure sono attualmente di competenza del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici - U.O. Procedimenti Edilizi Speciali);
d) gli interventi edilizi rientranti nella categoria (P) come esemplificati nel punto 2.7 comma 2 e comma 3 lett. a. 3), b.1), b.2), b. 3), c.1) e c.2);
e) gli interventi edilizi rientranti nella categoria (SR) di cui al punto 2.8 comma 1;
f) qualsiasi altro intervento per il quale la normativa vigente riconosce la possibilità di derogare a disposizioni di legge, delle N.T.A. del P.R.G. o altro strumento urbanistico e di regolamento edilizio.

3.6 Interventi subordinati a denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire

Sono subordinati denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire:

a) gli interventi di sotto-categoria RE2 ed RE3, come esemplificati nel punto 2.4 comma 1 lett. b) e c);
b) gli interventi di nuova costruzione NC, come esemplificati nel punto 2.5, qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, 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;
c) gli interventi rientranti nella sotto-categoria CdU2 e CdU3, come individuate nel punto 2.6 comma 2 lett. b) e lett. c);
d) gli interventi edilizi rientranti nella categoria (P) come esemplificati nel punto 2.7 comma 3 lett. c.1) e lett. c.2) tale che la loro superficie coperta, non ecceda, nel complesso, il 15% della SUL dell'unità principale cui sono asserviti;
e) gli interventi edilizi rientranti nella categoria (DR), limitatamente alla demolizione integrale senza ricostruzione dei manufatti di cui al punto 2.5 comma 3, per i quali non è dovuta la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U.E.

3.7 Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività:

   a) Gli interventi di categoria MO, come individuati nel punto 2.1, solo nei casi espressamente prescritti dalle N.T.A. del P.R.G.;

   b) gli interventi di categoria MS, come individuati nel punto 2.2, ad esclusione di quelli che rientrano nelle previsioni di cui al punto 3.3 lett. a) dell'esemplificazione;

   c) gli interventi rientranti nella categoria RC, come individuati nel punto 2.3;

   d) gli interventi rientranti nella sotto-categoria RE1- c.d. ristrutturazione edilizia leggera -, come individuati nel punto 2.4 commi 1 lett. a);

   e) gli interventi rientranti nella sotto-categoria CdU1, come individuati all'art. 13 comma 2 lett. a);

   f) gli interventi edilizi rientranti nella categoria (P) di cui al punto 2.7 comma 3 lett. a.1), a.2) e lett. c. 3);

   g) edicole adibite prevalentemente alla vendita di quotidiani e periodici di cui alla l.r. 28/02.

3.8 Impianti alimentati da fonti rinnovabili: Interventi subordinati a procedura abilitativa semplificata e/o comunicazione inizio lavori

Definizione

1. Sono impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili o fonti rinnovabili: le fonti energetiche rinnovabili non fossili (eolica, solare, geotermica, del moto ondoso, maremotrice, idraulica, biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas).

Procedure

FONTE	Normativa di riferimento	CONDIZIONI DA RISPETTARE			PROCEDURA EDILIZIA **
		MODALITA' OPERATIVE/DI INSTALLAZIONE	ULTERIORI CONDIZIONI	POTENZA	
FOTOVOLTAICA	D.M. 10/09/10 punto 12.1	a)i. Impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi. a)ii. La superficie dell'impianto non è superiore a quella del tetto su cui viene realizzato	a) iii. Gli interventi non ricadono nel campo di applicazione del D. Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi previsti dall'art. 11, comma 3 del D. Lgs. N. 115/2008. b)iii. Realizzati al di fuori della zona "A" di cui al D.M. LL.PP. 1444/68	Qualsiasi	C.I.L.

FOTOVOLTAICA	D.M. 10/09/10 punto 12.1	b)i. realizzati su edifici esistenti o sulle loro pertinenze	b)iii. Realizzati al di fuori della zona "A" di cui al D.M. LL.PP. 1444/68	b)ii. Aventi una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto: 0-200 kW	C.I.L.
	D.M. 10/09/10 punto 12.2	a)i. I moduli fotovoltaici sono collocati sugli edifici; a)ii. La superficie complessiva dei moduli fotovoltaici dell'impianto non sia superiore a quella del tetto dell'edificio sul quale i moduli sono collocati. b) Art. 4 L.R. 16/2011: impianti i cui moduli costituiscono elementi costruttivi di pergole*, serre, barriere acustiche, tettoie e pensiline precedentemente autorizzate.	Nessuna Per b). Fatta salva la disciplina in materia di tutela delle risorse idriche e di valutazione di impatto ambientale come previsto dal comma 11 dell'art. 6 del D. Lgs. 28/2011 b)iii. Realizzati al di fuori della zona "A" di cui al D.M. LL.PP. 1444/68	Qualsiasi	C.I.L.
	D.M. 10/09/10 punti 11 e 12	b). Impianti solari fotovoltaici di cui al paragrafo 11 e 12, non rientranti nei casi di cui ai punti precedenti.	a) iii. Gli interventi non ricadono nel campo di applicazione del D. Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi previsti dall'art. 11, comma 3 del D. Lgs. N. 115/2008	< 50 kW	C.I.L.A.
	D.M. 10/09/10 punto 12.2	b). Impianti solari fotovoltaici non ricadenti fra quelli di cui al paragrafo 12.1, e 12.2, lettera a).	Nessuna	b). Fino alla potenza di 1 MW elettrico (Art. 3 comma 1 L.R. 16/2011)	P.A.S.

BIOMASSA, GAS DI DISCARICA, GAS RESIDUATI DAI PROCESSI DI DEPURAZIONE E BIOGAS	D.M. 10/09/10 punto 12.3	a)i. Operanti in assetto cogenerativo	Nessuna	a)ii.0-50 kW	C.I.L.A.
		b)i. realizzati in edifici esistenti, sempre che non alterino e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici	Nessuna	b)ii. Aventi capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto: 0-200 kW	C.I.L.A.
	D.M. 10/09/10 punto 12.4	a)i. Operanti in assetto cogenerativo	Nessuna	Fino alla potenza di 1 MW elettrico (Art. 3 comma 1 L.R. 16/2011)	P.A.S.
		b). Alimentati da biomasse	Nessuna	Fino alla potenza di 1 MW elettrico (Art. 3 comma 1 L.R. 16/2011)	P.A.S.
		b). Alimentati da gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas	Nessuna	Fino alla potenza di 1 MW elettrico (Art. 3 comma 1 L.R. 16/2011)	P.A.S.
EOLICA	D.M. 10/09/10 punto 12.5	a)i. Installazione sui tetti degli edifici esistenti di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro	a)ii. Gli interventi non ricadono nel campo di applicazione del D. Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi previsti dall'art. 11, comma 3 del D. Lgs. N. 115/2008	Qualsiasi	C.I.L.A.
	D.M. 10/09/10 punto 12.6	a). impianti eolici non ricadenti fra quelli di cui alla lettera 12.5 a) (Qualsiasi)	Nessuna	Fino alla potenza di 1 MW elettrico (Art. 3 comma 1 L.R. 16/2011)	P.A.S.

TORRI ANEMOMETRICHE FINALIZZATE ALLA MISURA TEMPORANEA DEL VENTO	D.M. 10/09/10 punto 12.5	b)i. Realizzate mediante strutture mobili, semifisse e comunque amovibili	b)ii. Installate in aree non soggette a vicolo di tutela, a condizione che vi sia il consenso del proprietario del fondo; b)iii. Sia previsto che la misurazione non duri più di 36 mesi; b)iv. entro un mese dalla conclusione della rilevazione il soggetto titolare rimuove le predette apparecchiature ripristinando lo stato dei luoghi		C.I.L.A.
	D.M. 10/09/10 punto 12.6	Le torri di cui al punto 12.5 b)	b). nel caso in cui si preveda una rilevazione di durata superiore a 36 mesi		P.A.S.
IDRAULICA E GEOTERMICA	D.M. 10/09/10 punto 12.7	Impianti idroelettrici e geotermoelettrici realizzati in edifici esistenti	Sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici	0-200 kW	C.I.L.A.
	D.M. 10/09/10 punto 12.8	Alimentati da fonte idraulica	Nessuna	Fino alla potenza di 1 MW elettrico (Art. 3 comma 1 L.R. 16/2011)	P.A.S.

SOLARE TERMICO	D. Lgs. 28/11 art. 7 co. 1 e 2	Pannelli Solari D.P.R. 380/2001 art. 6 comma 2 lettera d)	Comma 1 a) siano installati aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi; b) la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto su cui viene realizzato; c) gli interventi non ricadano nel campo di applicazione del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni. Comma 2 Realizzati, su edifici o su loro pertinenze esistenti ivi inclusi i rivestimenti delle pareti verticali esterne agli edifici al di fuori della zona "A" di cui al D.M. LL.PP. 1444/68		C.I.L.
	D. Lgs. 28/11 art. 7 co. 2	Pannelli Solari D.P.R. 380/2001 art. 6 comma 2 lettera d)	Realizzati su edifici o su loro pertinenze esistenti ivi inclusi i rivestimenti delle pareti verticali esterne agli edifici all'interno della zona "A" di cui al D.M. LL.PP. 1444/68		C.I.L.A.

* Pergole: per gli impianti i cui moduli costituiscono elementi costruttivi di pergole o pergolati, gli stessi si intendono precedentemente autorizzati quando sia stata depositata D.I.A. in alternativa al permesso di costruire o rilasciato permesso di costruire.

** Per gli impianti soggetti a C.I.L. e C.I.L.A. le eventuali opere per la connessione elettrica sono autorizzate separatamente

Il Funzionario
Vito Rocco Panetta

Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
Il Direttore
Ing. Antonello Fatello

Visto
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Il Direttore
Ing. Errico Stravato