



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

PERCORSO FORMATIVO **ACCESSO ALLA PROFESSIONE: ADEMPIMENTI E PROSPETTIVE** / FOCUS N. 4 / 08.05.2025

LA PROFESSIONE IN PRATICA

FABIO NARDINI

Architetto libero professionista esperto in Legislazione urbanistica ed edilizia

Panoramica sulle diverse tipologie di pratiche edilizie, le relative procedure di presentazione e le normative specialistiche di settore.

- Procedure edilizie, vincoli e procedimenti: quali sono e quando utilizzarli
- Normative specialistiche di settore

Avvertimenti

La trattazione si limiterà ad introdurre alcuni **concetti chiave utili all'orientamento** nella elaborazione delle pratiche connesse alla attività edilizia.

I temi trattati necessitano di **studi e approfondimenti successivi** per essere completamente compresi.

E' importante sottolineare che seppur la trattazione si concentrerà sugli aspetti procedurali, il **fulcro della pratica dovrà sempre essere il progetto**.

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – IL TUED

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – **Testo Unico dell'Edilizia** (TUED) definisce le disposizioni fondamentali nell'attività edilizia con riferimento a:

- **Interventi edilizi;**
- **Titoli abilitativi;**
- Agibilità degli edifici;
- Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni;
- Normativa tecnica per l'edilizia.

Attenzione! Legislazione concorrente tra Stato e Regioni!



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Interventi edilizi: classificazione e definizioni:

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

Riferimento normativo: **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** – Testo Unico dell'Edilizia
Attenzione le Regioni possono articolare le definizioni!



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Manutenzione Ordinaria:

Riparazione, rinnovamento, e sostituzione **finiture edifici** e quelle occorrenti per integrare/mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

Esempi: sostituzione pavimenti / sostituzione manto copertura / riparazione impianto idraulico esistente.

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Manutenzione Straordinaria:

Insieme di opere e modifiche necessarie per **rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici.**

Questi interventi possono includere frazionamenti e accorpamenti delle U.I. oltre alla realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, ma devono rispettare alcune condizioni:

- non devono alterare la volumetria complessiva degli edifici;
- non devono modificare le destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. (si deve rispettare PRG!)

La manutenzione straordinaria include altresì le **modifiche ai prospetti** degli edifici esistenti necessarie per l'agibilità o accessibilità dell'edificio (non soggetti al D.Lgs 42/2004). (Si deve rispettare PRG!)

Esempi: demolizione e ricostruzione tramezzi interni / consolidamento elementi strutturali esistenti / realizzazione di nuove impianti tecnologico.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Restauro e risanamento conservativo:

insieme di opere edilizie rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, sia mediante il ripristino degli elementi costitutivi del fabbricato, sia mediante l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Esempi: demolizione superfetazioni / ricostruzione di parti demolite dell'edificio originario / ripristino di aperture dell'edificio originario.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Ristrutturazione edilizia:

insieme di 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.

Comprende:

- demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi* sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. (*esclusi gli edifici tutelati D.Lgs 42/2004, in zone A e in aree di pregio per i quali devono essere mantenute tutte le caratteristiche elencate)
- incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana (ove previsto dalla legislazione o dal PRG);
- ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione fedele.

Esempi: demolizione e ricostruzione con diversa sagoma in aree prive di pregio, svuotamento organismo edilizio e ricostruzione strutture, ricostruzione di edificio crollato.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Nuova costruzione:

Interventi diversi dai precedenti e comunque sono tali:

- 1) Costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili;
- 6) gli interventi pertinenziali superiori al 20% del volume dell'edificio;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Esempi: Nuova realizzazione di abitazione, nuova strada, installazione di casa mobile.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

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.

Esempi: Demolizione di polo produttivo per nuova lottizzazione residenziale.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Alcune precisazioni

- L'ordine della classificazione degli interventi non è sempre progressiva
- Differenza tra categorie di interventi del DPR 380 e Interventi ammessi dal PRG
- Nome della categoria di intervento e definizioni non sempre intuitive.
- Relazione tra categoria di intervento e titolo abilitativo spesso non univoca

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – TITOLI EDILIZI

I Titoli (abilitativi) edilizi

I titoli abilitativi rappresentano il regime amministrativo per procedere all'attività edilizia, ossia le autorizzazioni necessarie per eseguire dei lavori di costruzione, modifica o manutenzione di un edificio o di una sua parte. Anch'essi sono definiti dal DPR 380/2001:

- edilizia libera (art. 6);
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata - CILA (art. 6-bis);
- Permesso di costruire - PdC (art. 10);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA (art. 22);
- SCIA, anche detta “super SCIA”, alternativa al PdC (art. 23).



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – TITOLI EDILIZI

Attività edilizia libera

Interventi per i quali **non è richiesta la formazione di un titolo abilitativo**:

- Manutenzione ordinaria;
- Installazione di pompe di calore inferiori a 12Kw;
- Eliminazione barriere architettoniche che non alterano la sagoma
- Realizzazione di Vetrate Panoramiche VEPA
- Installazione tende (...)
- Indagini geognostiche
- Movimenti di terra in attività agricola
- Serre mobili in attività agricola
- Opere stagionali inferiori a 180 giorni (CIL)
- Le opere di pavimentazione e opere tecniche interrato entro indice permeabilità
- Pannelli solari o fotovoltaici a servizio di edifici
- Le aree ludiche e elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici
- Vasche di raccolta acque meteoriche per uso agricolo inferiori a 50mc / ha



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – TITOLI EDILIZI

Attività edilizia libera

Ma è davvero libera?

Attenzione: Si devono sempre rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio!

Attenzione: c'è differenza tra interventi privi di rilevanza edilizia e attività edilizia libera!

Attenzione: controllare Leggi Regionali!



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – TITOLI EDILIZI

Comunicazione inizio lavori asseverata CILA

Comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente.

L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori **asseverata da un tecnico abilitato**, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – TITOLI EDILIZI

Permesso di Costruire PdC

Il permesso di costruire è rilasciato:

- dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
- in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
- al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – TITOLI EDILIZI

Segnalazione Certificata di Inizio Attività

segnalazione dell'interessato che sostituisce atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato. La segnalazione, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici. La «certificazione» è formata sotto la **responsabilità** del professionista!

In alcuni casi speciali può essere formata in sostituzione del Permesso di Costruire!



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – TITOLI EDILIZI

Categorie di intervento e Titoli edilizi

Da ricordare sempre:

- il Testo Unico dell'Edilizia è finalizzato a definire il grado di rilevanza del tipo di intervento e a definire il titolo edilizio corrispondente.
- Il PRG stabilisce quali siano gli interventi ammessi su ogni edificio.

Ma c'è sempre corrispondenza tra categoria di intervento e titolo edilizio?
Tanto tempo fa sì oggi no!

Qualche esempio...



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – TITOLI EDILIZI

Categorie di intervento e Titoli edilizi (esempi)

Per le **manutenzioni straordinarie**, la scelta del titolo abilitativo adeguato dipende dalla natura e dall'impatto degli interventi previsti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria si suddividono in:

- manutenzione straordinaria leggera: richiede la CILA e include lavori non strutturali e modifiche agli spazi interni senza alterare la volumetria;
- manutenzione straordinaria pesante: richiede la SCIA e può comportare modifiche strutturali.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – TITOLI EDILIZI

Categorie di intervento e Titoli edilizi (esempi)

Per il **restauro e risanamento conservativo**, la scelta del titolo abilitativo adeguato dipende dalla natura degli interventi previsti.

- per interventi di restauro e risanamento conservativo “leggero” si presenta la CILA;
- per interventi di restauro e di risanamento conservativo che riguardano le parti strutturali dell’edificio si presenta la SCIA.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – TITOLI EDILIZI

Categorie di intervento e Titoli edilizi (esempi)

Per **ristrutturazione edilizia**, la scelta del titolo abilitativo adeguato dipende dalla natura degli interventi previsti.

- SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività): per interventi di ristrutturazione che coinvolgono parti strutturali dell'edificio o modifiche significative ma l'intervento è limitato a migliorare la struttura senza modifica della sagoma;
- Permesso di costruire (PdC): per ristrutturazioni che portano a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, oppure che comportano modifiche della volumetria complessiva.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – TITOLI EDILIZI

Categorie di intervento e Titoli edilizi

Qualche considerazione:

- Non è vero che redigere una CILA o una SCIA comporta meno responsabilità di un PdC!
- Attenzione alla responsabilità civile, penale e deontologica del professionista!
- In alcune condizioni le SCIA possono essere sostitutive del Permesso di Costruire!
- Verificare sempre rilevanza e l'onerosità di eventuali cambi d'uso!



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

1. LE PRINCIPALI PROCEDURE EDILIZIE – TITOLI EDILIZI

Focus su categorie funzionali / destinazioni d'uso (DM 2/4/2008)

1. Residenziale

- Abitazioni (appartamenti, case unifamiliari, ecc.)
- Spazi accessori alle abitazioni (cantine, box, ecc.)

2. Turistico-ricettiva

- Alberghi, pensioni
- Ostelli, campeggi, villaggi turistici

3. Produttiva e direzionale

- Opifici, industrie, laboratori, magazzini
- Studi professionali, uffici, sedi aziendali

4. Commerciale

- Negozi, centri commerciali, medie/grandi strutture di vendita
- Ristoranti, bar, attività di somministrazione

5. Servizi

- Sanità: ospedali, ambulatori
- Istruzione: scuole, università
- Culto, sport, cultura, servizi pubblici

Attenzione a Norme regionali, PRG, Regolamenti comunali!



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

2. VINCOLI E NORMATIVE DI SETTORE

Vincoli e condizioni normative

L'attività edilizia è soggetta al rispetto di vincoli e condizioni fissate da normative di vario tipo, principalmente:

- Urbanistica;
- Paesaggistica;
- Storico-Artistica;
- Ambientale.

Sussistono inoltre disposizioni normative e pianificatorie discendenti da Leggi, Regolamenti e Strumenti urbanistici.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

2. VINCOLI E NORMATIVE DI SETTORE

Vincoli e condizioni normative

Alcuni esempi di **vincoli urbanistici**:

- **Vincolo cimiteriale:** Impedisce nuove costruzioni entro una certa distanza da cimiteri (generalmente 200 metri).
- **Vincolo stradale o ferroviario:** Impone distanze minime da infrastrutture stradali o ferroviarie, per motivi di sicurezza o pianificazione.
- **Vincolo militare:** Riguarda aree vicino a installazioni militari. L'edificazione può essere totalmente vietata o sottoposta a stretti controlli.
- **Vincolo aeroportuale:** Impone limiti di altezza e uso del suolo vicino agli aeroporti per motivi di sicurezza e tutela del traffico aereo.
- ...



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

2. VINCOLI E NORMATIVE DI SETTORE

Vincoli e condizioni normative

Alcuni esempi di **vincoli paesaggistici (D.Lgs 42/2004 – Art. 142)**:

- **Fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua:** Entro 150 metri da fiumi, torrenti, laghi, ecc.
- **Fasce costiere:** Entro 300 metri dalla battigia, anche se in proprietà privata.
- **Montagne sopra i 1.600 m s.l.m.** (1.200 m per gli Appennini)
- **Ghiacciai e circhi glaciali**
- **Parchi e riserve naturali**
- **Boschi e foreste**
- etc.

Qualsiasi intervento edilizio ricadente in tali aree è condizionato al rilascio preventivo di autorizzazione paesaggistica (rilasciata dal comune previo parere della commissione per il paesaggio e della Soprintendenza).



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

2. VINCOLI E NORMATIVE DI SETTORE

Vincoli e condizioni normative

Alcuni esempi di **vincoli paesaggistici (D.Lgs 42/2004 – Art. 136)**:

- **Decreti che tutelano il valore paesaggistico** di specifici parchi storici, ville storiche e ambiti di pertinenza, resedi di edifici di valore architettonico etc.

Qualsiasi intervento edilizio ricadente in tali aree è condizionato al rilascio preventivo di autorizzazione paesaggistica (rilasciata dal comune previo parere della commissione per il paesaggio e della Soprintendenza).



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

2. VINCOLI E NORMATIVE DI SETTORE

Vincoli e condizioni normative

Alcuni esempi di **vincoli storico-artistici o monumentali**
(D.Lgs 42/2004 – Titolo II):

- Decreti che tutelano specifici manufatti ed edifici di **valore storico-artistico**.

Qualsiasi intervento edilizio riguardante tali beni è di **competenza esclusiva dell'Architetto** ed è condizionato al rilascio preventivo di autorizzazione rilasciata dalla competente Soprintendenza.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

2. VINCOLI E NORMATIVE DI SETTORE

Vincoli e condizioni normative

Alcuni esempi di **vincoli ambientali**:

- **Vincolo idrogeologico:** Riguarda aree soggette a rischio frane, alluvioni o smottamenti. Limita o impedisce nuove costruzioni o interventi significativi.
Vincolo sismico: Impone specifiche tecniche di costruzione in zone a rischio sismico.
- **Vincolo ambientale:** Riguarda aree di pregio ambientale, come parchi, riserve naturali o zone Natura 2000. Le trasformazioni edilizie sono fortemente limitate.
- ...

Qualsiasi intervento edilizio riguardante tali beni è condizionato a specifici accorgimenti progettuali e/o al rilascio preventivo di autorizzazione da autorità competenti.



**CNA
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

2. VINCOLI E NORMATIVE DI SETTORE

Vincoli e condizioni normative

Alcune considerazioni:

- Solitamente la presenza dei vincoli è segnalata, all'interno degli strumenti urbanistici: **controllare sempre tutti gli elaborati di Piano**. Spesso è presente una «Carta dei Vincoli» verificare se è aggiornata.
- Tenere in considerazione i **tempi necessari ad ottenere eventuali autorizzazioni/nulla osta** preventivi connesse a vincoli.
- Presentare CILA o SCIA prive di autorizzazioni/nulla osta comporta **l'inefficacia del titolo** e si rischiano denunce penali/deontologiche (oltre a cause civili)



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

2. VINCOLI E NORMATIVE DI SETTORE

Normative di settore

La formazione dei titoli edilizi deve rispettare normative di riferimento per:

- Requisiti igienico-sanitari
- Requisiti acustici
- Requisiti energetici
- Requisiti di sicurezza nei cantieri
- Requisiti di sicurezza e stabilità delle costruzioni
- Requisiti degli impianti degli edifici
- Requisiti di accessibilità per i portatori di disabilità
- etc.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

2. VINCOLI E NORMATIVE DI SETTORE

Requisiti igienici

Esempi di **requisiti igienici degli edifici** (DM Sanità 5/7/1975):

- **Altezza minima interna:** generalmente 2,70 m per i locali abitabili (2,40 m per corridoi, servizi igienici, ripostigli).
- **Superficie e volume minimo dei locali:** Ogni abitazione deve garantire un volume minimo d'aria per persona (generalmente 14 m³ per adulti) La superficie minima utile per i locali abitabili è normalmente non inferiore a 9 m² per la camera singola, 14 m² per la doppia.
- **Illuminazione e aerazione naturale:** Rapporto aeroilluminante: superficie finestrata $\geq 1/8$ della superficie del pavimento del locale.
- ...

I requisiti igienici devono essere verificati a cura del progettista in fase di redazione del progetto prima della formazione del titolo abilitativo.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

2. VINCOLI E NORMATIVE DI SETTORE

Requisiti acustici

Esempi di **requisiti acustici degli edifici** (DPCM 5 Dicembre 1997):

- **Isolamento acustico aereo tra unità immobiliari:** Misura la capacità delle strutture (muri, solai) di attenuare i suoni trasmessi attraverso l'aria (parlato, musica, TV). Valore minimo per residenze: ≥ 50 dB
- **Isolamento acustico di facciata:** Valuta la protezione dai rumori esterni (traffico, attività produttive). Valore minimo per residenze: ≥ 40 dB
- **Isolamento da rumori da calpestio tra piani:** Misura la trasmissione dei suoni da impatti (es. passi, mobili trascinati). Valore massimo per residenze: ≤ 63 dB
- ...

I requisiti acustici devono essere verificati a cura del progettista in fase di redazione del progetto prima della formazione del titolo abilitativo.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

2. VINCOLI E NORMATIVE DI SETTORE

Requisiti energetici

Legge 16 gennaio 1991, n. 10

Risparmio energetico negli edifici

D.Lgs. 192/2005 e D.Lgs. 311/2006

Efficienza energetica in edilizia

D.Lgs. 28/2011

Uso di energie rinnovabili

DM 26 giugno 2015 (“Requisiti Minimi”)

Limiti su isolamento, impianti, rinnovabili

DM 26 giugno 2015 (“Linee guida APE”)

Redazione Attestato di Prestazione Energetica

UNI/TS 11300 (parte 1-6)

Metodologie di calcolo della prestazione energetica

Regolamenti edilizi

Possono imporre requisiti più severi

I requisiti energetici devono essere verificati a cura del progettista in fase di redazione del progetto prima della formazione del titolo abilitativo.



**CNA
PPC**  **CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI**

2. VINCOLI E NORMATIVE DI SETTORE

Requisiti di sicurezza nei cantieri

Esempi di **requisiti di sicurezza nei cantieri** (DPCM 5 Dicembre 1997):

- **Notifica preliminare** ASL e Ispettorato del Lavoro A cura del committente o responsabile dei lavori obbligatoria prima dell'avvio lavori in cantieri con:
 - Presenza di più imprese
 - Lavori superiori a 200 uomini-giorno
- **Nomina delle figure chiave:**
 - Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (CSP)
 - Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (CSE)
 - Obbligatori se nel cantiere operano più imprese.
 - Responsabile dei lavori (se diverso dal committente)
 - Datore di lavoro, RSPP, preposti, lavoratori, medico competente, ecc.

(continua)



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

2. VINCOLI E NORMATIVE DI SETTORE

Requisiti di sicurezza nei cantieri

Esempi di **requisiti di sicurezza nei cantieri** (DPCM 5 Dicembre 1997 e smi):

- **Redazione e aggiornamento dei documenti obbligatori:**
 - Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) – redatto dal CSP, obbligatorio nei cantieri con più imprese.
 - Piano Operativo di Sicurezza (POS) – redatto da ogni impresa esecutrice.
 - Fascicolo dell'opera – contiene indicazioni per la sicurezza in fase di manutenzione futura.
 - Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenti (DUVRI) – se presenti interferenze tra imprese.
 - ...
- **Elaborato tecnico della copertura** (Linee vita) D.Lgs. 81/2008

I requisiti di sicurezza devono essere verificati a cura del proprietario, del progettista e del direttore lavori in fase di redazione del progetto e prima dell'inizio lavori.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

2. VINCOLI E NORMATIVE DI SETTORE

Requisiti di stabilità strutturale

Esempi di **requisiti di stabilità delle costruzioni** D.M. 17 gennaio 2018 (NTC):

- **Equilibrio statico:** La struttura deve essere in grado di equilibrare le forze esterne (peso proprio, carichi, vento, sisma, ecc.) con reazioni interne senza movimento o collasso.
- **Resistenza meccanica dei materiali:** I materiali usati (calcestruzzo, acciaio, legno, muratura, ecc.) devono essere dimensionati per sopportare le sollecitazioni (compressione, trazione, flessione, taglio) senza superare i propri limiti di rottura.
- **Rigidezza e deformabilità controllata:** La struttura deve limitare le deformazioni sotto carico per evitare danni funzionali o estetici (es. crepe nei muri, inclinazioni anomale).
- ...

I requisiti di stabilità devono essere verificati a cura del progettista in fase di redazione del progetto durante la formazione del titolo abilitativo e devono essere depositati al Genio Civile prima dell'inizio dei lavori



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

2. VINCOLI E NORMATIVE DI SETTORE

Requisiti per gli impianti

Esempi di **requisiti per gli impianti** (DM 37/2008):

- **Sicurezza:** Devono evitare pericoli per persone, animali e beni (scosse elettriche, fughe di gas, incendi, ecc.).
- **Funzionalità ed efficienza:** Gli impianti devono essere idonei all'uso previsto e garantire prestazioni affidabili nel tempo.
- **Risparmio energetico e rispetto ambientale:** In particolare per impianti termici e di climatizzazione, devono rispettare i criteri di efficienza energetica.
- **Manutenibilità e accessibilità:** I componenti devono essere accessibili per manutenzione, riparazioni o ispezioni.
- **Conformità normativa e certificazioni:** Dopo l'installazione, è obbligatoria la Dichiarazione di conformità, rilasciata dall'impresa installatrice abilitata.

I requisiti degli impianti devono essere verificati a cura del responsabile tecnico dell'impresa in fase di redazione del progetto e durante e dopo i lavori.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

2. VINCOLI E NORMATIVE DI SETTORE

Requisiti per accessibilità

Esempi di **requisiti per accessibilità** (DM 236/1989):

- **Percorsi orizzontali e verticali:**
 - Corridoi: larghezza minima 1,00 m
 - Porte: luce netta minima 75 cm (90 cm per porte principali o bagni accessibili)
 - Rampe: pendenza max 8%, larghezza ≥ 90 cm, con corrimano e pianerottoli
- **Servizi igienici accessibili ...**
- **Scale ...**
- **Parcheggi ...**
- **Segnaletica ...**

I requisiti per l'accessibilità degli edifici devono essere verificati a cura del progettista che deve inoltre stabilire il grado di accessibilità in virtù del tipo di edificio (Accessibilità/Adattabilità/Visitabilità)



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

3. PROCEDURE E PROCEDIMENTI - DEFINIZIONI GENERALI

- **Procedura:** insieme delle fasi e degli atti necessari per ottenere un titolo abilitativo.
- **Procedimento:** processo amministrativo che conduce all'adozione di un provvedimento finale da parte della Pubblica Amministrazione.
- **Silenzio assenso:** principio secondo cui, in assenza di risposta da parte dell'amministrazione entro un certo termine, la richiesta si intende accolta.
- **Tempi di risposta della PA:** variano in base al tipo di procedimento e sono stabiliti dalla normativa vigente.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

3. PROCEDURE E PROCEDIMENTI – IL SUE

Sportello Unico dell'Edilizia SUE

- **Il SUE** è lo strumento attraverso cui il cittadino presenta tutte le pratiche relative agli interventi edilizi. Rappresenta l'unico punto di accesso per l'interessato per quanto concerne i procedimenti amministrativi legati all'edilizia.
- **Attraverso il SUE** si possono presentare richieste per CILA, SCIA, permessi di costruire, e ottenere informazioni su normative, vincoli e iter procedurali.
- **Il SUE** promuove la digitalizzazione delle pratiche edilizie, facilitando l'invio e la gestione telematica della documentazione.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

3. PROCEDURE E PROCEDIMENTI – IL SUE

Sportello Unico dell'Edilizia SUE

- **Il SUE** è utilizzato ogni volta che si intende eseguire un intervento edilizio che necessiti di una comunicazione o di un'autorizzazione.
- **È anche il punto di riferimento** per ottenere i pareri e le autorizzazioni di altri enti coinvolti nel procedimento, come ASL, Vigili del Fuoco, Soprintendenze, ecc.
- **Il professionista** può gestire tutto l'iter burocratico direttamente tramite piattaforme telematiche integrate con il SUE.



**CNA
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

3. PROCEDURE E PROCEDIMENTI – IL SUAP

Sportello Unico per le Attività Produttive SUAP

- **Il SUAP** è lo strumento attraverso cui imprese e professionisti presentano le pratiche amministrative relative all'avvio, modifica o cessazione di un'attività produttiva.
- **Si distingue dal SUE** in quanto riguarda esclusivamente attività economiche e produttive, come industrie, artigianato, commercio, turismo e servizi.
- **Il SUAP** opera interamente in modalità telematica, semplificando e velocizzando i procedimenti amministrativi.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

3. PROCEDURE E PROCEDIMENTI – IL SUAP

Sportello Unico per le Attività Produttive SUAP

- **Attraverso il SUAP** si presenta la SCIA unica o altre istanze corredate dalla documentazione tecnica richiesta.
- **Il portale del SUAP** consente l'interazione con tutte le amministrazioni coinvolte nel procedimento, grazie alla conferenza dei servizi telematica.
- **La piattaforma** garantisce trasparenza, tracciabilità e tempistiche certe per l'utente.



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

3. PROCEDURE E PROCEDIMENTI – CASI PRATICI

Qualche esempio (semplificato)

- **Esempio 1:** Ristrutturazione interna di un appartamento in centro storico – richiede una CILA, con attenzione ai vincoli paesaggistici e storico-artistici.
- **Esempio 2:** Costruzione di un capannone artigianale – necessita di permesso di costruire e presentazione tramite SUAP se legato ad attività produttiva.
- **Esempio 3:** Cambio di destinazione d'uso di un locale commerciale – può essere soggetto a SCIA o permesso di costruire a seconda del tipo di modifica.

NB: l'ammissibilità dell'intervento dipende sempre dallo strumento urbanistico!



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

3. PROCEDURE E PROCEDIMENTI – CASI PRATICI

Processo per la progettazione e realizzazione di intervento edilizio

1. Verifica fattibilità intervento (accesso atti, rilievi e sopralluoghi, verifica conformità, analisi delle previsioni degli strumenti urbanistici)
 2. Computo metrici, capitolati, contratti
 3. Eventuale ripristino/regolarizzazioni/sanatorie
 4. Progettazione e predisposizione pratiche in collaborazione con altri tecnici specialistici
 5. Eventuale preistruttoria presso uffici comunali
 6. Acquisizione eventuali pareri/autorizzazioni/depositi necessari per formazione del titolo
 7. Presentazione richiesta PdC/SCIA/CILA
 - 7a. Accompagnamento istruttoria (solo pdc)
- (continua)



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

3. PROCEDURE E PROCEDIMENTI – CASI PRATICI

Processo per la progettazione e realizzazione di intervento edilizio

- 7b. Acquisizione pareri/autorizzazioni/depositi prima del rilascio e/o inizio lavori -
Tempi rilascio (silenzio assenso - efficacia)
- 7c. Rilascio PdC
- 8. Inizio lavori con contestuale notifica preliminare sicurezza cantiere
- 9. Svolgimento direzione lavori
- 9a. Eventuali varianti
- 9b. Eventuale deposito finale
- 10. Comunicazione fine lavori con contestuale variazione catastale
- 10a. Agibilità (previo ottenimento collaudo impianti, strutture etc.)



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

GRAZIE PER L'ATTENZIONE