

Opere realizzabili con il permesso di costruire

Possono essere realizzati mediante [permesso di costruire](#) gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

In particolare costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- gli interventi di [nuova costruzione](#);
- gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#);
- gli interventi di [ristrutturazione edilizia](#) che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Sono definiti "[interventi di nuova costruzione](#)", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie di [manutenzione ordinaria](#), di [manutenzione straordinaria](#), nonché di [restauro e risanamento conservativo](#).

Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Sono definiti "[interventi di ristrutturazione urbanistica](#)" quelli 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.

Le definizioni di cui sopra prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista [dall'articolo 29](#), comma 3, del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#).

Sono definiti "[interventi di ristrutturazione edilizia](#)" gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

Le regioni possono stabilire quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire.

Le regioni possono inoltre individuare altri interventi da sottoporre al preventivo rilascio del permesso di costruire.

L'eventuale violazione delle disposizioni regionali non comporta l'applicazione delle sanzioni penali previste dal testo unico dell'edilizia.

Sono realizzabili, inoltre, gli interventi riservati alla denuncia di inizio attività, di cui all'[articolo 22](#) del [d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#) e s.m.i., per i quali l'interessato si avvale della facoltà di richiedere il rilascio del permesso di costruire, in luogo della d.i.a., ai sensi dell'[articolo 22](#), comma 7, del citato testo unico dell'edilizia.

Nello specifico:

- gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli artt. [6](#) e [10](#) del [testo unico dell'edilizia](#), che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
- le varianti a permessi di costruire che:
 - non incidono sui parametri urbanistici;
 - non incidono sulle volumetrie;
 - non modificano la destinazione d'uso;
 - non modificano la categoria edilizia;
 - non alterano la sagoma dell'edificio;
 - non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
- gli interventi di [ristrutturazione](#) di cui all'[articolo 10](#), comma 1, lettera c) del [testo unico dell'edilizia](#);
- gli interventi di [nuova costruzione](#);
- gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#) qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, da accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano:
 - disposizioni plano-volumetriche;
 - disposizioni tipologiche;
 - disposizioni 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
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

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 riportate.

Le regioni a statuto ordinario possono, con propria legge, ampliare o ridurre l'ambito applicativo.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

Modulistica

- Vedi sezione (Modulistica)

Legislazione nazionale

- [d.lgs. 24 marzo 2006, n. 157](#) - Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio
- [d.lgs. 24 marzo 2006, n. 156](#) - Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali
- [legge 20 febbraio 2006, n. 96](#) - Disciplina dell'agriturismo
- [d.P.R. 9 novembre 2005, n. 304](#) - Regolamento di semplificazione in materia di comunicazioni di atti di trasferimento di terreni e di esercizi commerciali, a norma dell'art. 1 della legge 24 novembre 2000, n. 340 (allegato A, n. 26)
- [legge 15 dicembre 2004, n. 308](#) - Condonò ambientale
- [d.m. 24 novembre 2004](#) - Disposizioni di attuazione dell'art. 109, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
- [d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42](#) - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137
- [legge 24 dicembre 2003, n. 378](#) - Disposizioni tutela e valorizzazione dell'architettura rurale
- [legge 24 novembre 2003, n. 326](#) - Conversione in legge del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici - Art. 32 "Misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali"
- [d.lgs. 27 dicembre 2002, n. 301](#) - Modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia
- [d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#) - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
- [decreto legge 12 ottobre 2000, n. 279](#) - Interventi urgenti per le aree a rischio idrogeologico molto elevato e in materia di protezione civile, nonché a favore delle zone colpite da calamità naturali, convertito con modificazioni dalla legge 11 dicembre 2000, n. 365, art. 1-bis, commi 1-4
- [d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503](#) - Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici
- [d.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495](#) - Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada;
- [d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285](#) - Nuovo codice della strada

- [legge n. 9 gennaio 1991, n. 10](#) - Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia
- [legge 5 marzo 1990, n. 46](#) - Norme per la sicurezza degli impianti
- [legge 24 marzo 1989, n. 122, art. 9](#) - Disposizioni in materia di parcheggi
- [legge 9 gennaio 1989, n. 13](#) - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati
- [legge 18 dicembre 1986, n. 891](#) - Disposizione per l'acquisto da parte dei lavoratori dipendenti della prima casa di abitazione nelle aree ad alta tensione abitativa
- [legge 28 febbraio 1985, n. 47](#) - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie
- [d.m. 16 febbraio 1982](#) - Modificazioni del decreto ministeriale 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi
- [legge 2 febbraio 1974, n. 64](#) - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche
- [legge 5 novembre 1971, n. 1086](#) - Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica
- [legge 22 ottobre 1971, n. 865](#) - Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata
- [d.m. 2 aprile 1968, n. 1444](#) - Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- [d.m. 1° aprile 1968, n. 1404](#) - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765
- [legge 29 settembre 1964, n. 847](#) - Autorizzazione ai comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167
- [legge 18 aprile 1962, n. 167](#) - Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare
- [r.d. 27 luglio 1934, n. 1265](#) - Testo unico delle leggi sanitarie
- [r.d.l. 30 dicembre 1923, n. 3267](#) - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani

Legislazione regionale

- [legge regionale 4 gennaio 2002, n. 3](#) - Modifiche ed integrazioni alla legge regionale n. 23 dell'11 agosto 1999 recante norme per: "Tutela, governo ed uso del territorio"
- [legge regionale 11 agosto 1999, n. 23](#) - Tutela, governo ed uso del territorio

Prassi

- [circolare 7 dicembre 2005, n. 2699](#) - Articolo 32 legge n. 326 del 2004 "Misure per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali" - Condono edilizio
- [circolare 7 agosto 2003, n. 4174](#) - Chiarimenti in merito alla ristrutturazione edilizia
- [circolare 30 luglio 1981, n. 1669](#) - Legge 28 gennaio 1970, n. 10. Contributo di concessione, art. 3. Restituzione in caso di rinuncia o di mancata utilizzazione della concessione

- [circolare 31 gennaio 1973, n. 2474](#) - Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura
- [circolare 10 ottobre 1968, n. 1350](#) - Distacchi da osservare nella edificazione

Giurisprudenza

- [TAR Basilicata, Potenza, 10 aprile 2006, n. 238](#) - In materia di rilascio del titolo abilitativo edilizio, la rappresentazione erronea dello stato di fatto preesistente da parte del privato, quando risulti rilevante ai fini del suo rilascio, esclude la necessità di provare, in sede di annullamento in autotutela del titolo edilizio, ulteriori interessi pubblici particolari.
- [Consiglio di Stato, sez. V, 21 aprile 2006, n. 2261](#) - Urbanistica ed edilizia - Pianificazione urbanistica esecutiva - Sufficiente stato di urbanizzazione - Titolo abilitativo - Silenzio assenso - Stato di sufficiente urbanizzazione della zona non opera nel procedimento di formazione del silenzio-assenso - Limiti.
- [TAR Basilicata, Potenza, 10 aprile 2006, n. 238](#) - In materia di rilascio del titolo abilitativo edilizio, la rappresentazione erronea dello stato di fatto preesistente da parte del privato, quando risulti rilevante ai fini del suo rilascio, esclude la necessità di provare, in sede di annullamento in autotutela del titolo edilizio, ulteriori interessi pubblici particolari
- [T.A.R. Campania, Napoli, sez. III, 29 maggio 2006, n. 6240](#) - Il silenzio della P.A., di cui all'art. 20, comma 9, del d.P.R. n. 380 del 2001 - in base al quale "decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto" - va qualificato quale silenzio inadempimento e, come tale, impugnabile ai sensi di legge.
- [Consiglio di Stato, Sez. IV, 31 ottobre 2006, n. 6465](#) - Ai fini della decorrenza del termine per l'impugnazione di una concessione edilizia occorre la sua piena conoscenza, che si verifica con la consapevolezza del contenuto specifico della concessione o del progetto edilizio, ovvero quando la costruzione realizzata rivela in modo certo ed inequivoco le essenziali caratteristiche dell'opera e l'eventuale non conformità della stessa alla disciplina urbanistica.
- [Consiglio di Stato, sez. V, 19 giugno 2006, n. 3586](#) - La variazione di destinazione d'uso di un immobile, che comporti la modifica degli standard urbanistici con riferimento alle categorie edilizie, è assoggettata a permesso di costruire, non essendo sufficiente una semplice denuncia di inizio attività
- [Consiglio di Stato, sez. V, 4 febbraio 2004, n. 368](#) - La sentenza puntualizza i principi in materia di legittimazione a domandare la concessione edilizia e ai limiti al dovere del Comune di accertare le eventuali posizioni soggettive di tale legittimazione.
- [Consiglio di Stato, sez. V, 30 ottobre 2003, n. 6734](#) - E' illegittimo il diniego della concessione affermando che un'area, che l'istante intendeva asservire alla costruzione, non poteva esserlo in quanto "non confinante e neppure vicina" al lotto interessato dalla costruzione. La contiguità dei fondi non deve intendersi nel senso della adiacenza, ossia della continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti per raggiungere la cubatura desiderata.