



Corso di avvicinamento agli Esami di Stato per l' esercizio della professione di Ingegnere



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI



**CORSO DI AVVICINAMENTO AGLI ESAMI DI  
STATO PER L' ESERCIZIO DELLA PROFESSIONE  
DI INGEGNERE**

Aula Magna  
Facoltà di Ingegneria  
Napoli

**DISCIPLINA DELL' ATTIVITA'  
EDILIZIA**



**Testo unico edilizia  
D.P.R. 380/2001  
(come modificato dal D.Lgs. 301/2002)**

*Ambito di applicazione:*

- 1. Il presente testo unico contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia.**



**3 (L).** — *Definizioni degli interventi edilizi (legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31).*

— **1.** Ai fini del presente testo unico si intendono per:

**a) "interventi di manutenzione ordinaria",**  
*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;*



**b) "interventi di manutenzione straordinaria",  
le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti  
anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i  
servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i  
volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non  
comportino modifiche delle destinazioni di uso;**



**c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo",**

**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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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;**



**d) "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;





## e) "interventi di nuova costruzione",

*quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:*

*e.1) la **costruzione di manufatti edilizi** fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);*

*e.2) gli **interventi di urbanizzazione primaria e secondaria** realizzati da soggetti diversi dal comune;*

*e.3) la realizzazione di **infrastrutture e di impianti**, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*

*e.4) l'installazione di **torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori** per i servizi di telecomunicazione;*

*e.5) l'installazione di **manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere**, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;*

*e.6) **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;*

*e.7) 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;*



**f) gli "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.**





## REGOLAMENTO EDILIZIO

art.33 della legge 17 agosto 1942, n. 1150

Adozione: delibera di Consiglio comunale n.104 del 28 aprile 1998  
Ratifica testo coordinato: delibera di Consiglio comunale n.294 del 13 novembre 1998  
Approvazione: delibera di Consiglio provinciale n.47 del 5 maggio 1999

link e bibliografia:

<https://www.pmm.napoli.it/>



## ***ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA***

**A norma dell'art. 6, comma 1 del DPR 380/01 s.m.i. i seguenti interventi non richiedono alcun titolo abilitativo :**

interventi di **manutenzione ordinaria** (art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione - parte I-disciplina generale del Prg vigente);

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;

opere temporanee per **attività di ricerca nel sottosuolo** che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato; movimenti di terra strettamente pertinenti all'**esercizio dell'attività agricola** e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

**serre mobili stagionali**, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola

***Per tali interventi non è necessario inviare nessuna comunicazione al Comune da parte degli interessati***



## ***ATTIVITA' EDILIZIA SUBORDINATA***

### ***Comunicazione dell'inizio dei lavori***

**attività edilizia subordinata a semplice comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione comunale, nel rispetto dei medesimi presupposti di cui all'art. 6 comma 1 del DPR 380/01**

A tale comunicazione vanno allegare eventuali autorizzazioni obbligatorie ai sensi della normativa di settore (autorizzazione paesaggistica, archeologica, nulla osta dei Vigili del Fuoco, autorizzazione sismica, pareri igienico sanitari ...)



**Gli interventi per i quali è richiesta la semplice comunicazione sono, ad esempio:**

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 (es. installazione di un teatro tenda, di un tendone da circo);

opere di **pavimentazione e di finitura di spazi esterni**, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati (es. realizzazione di uno spazio vuoto per isolare le parti interrate di un edificio dal terreno circostante, atto ad impedire infiltrazioni d'acqua);

**pannelli solari, fotovoltaici e termici**, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) (centro storico) degli strumenti urbanistici vigenti di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1969 n. 1444;

**aree ludiche senza fini di lucro** ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.



## *Comunicazione di inizio lavori con allegati tecnici*

Tale comunicazione viene richiesta quando devono essere realizzati interventi di:

**manutenzione straordinaria** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) D.P.R. 380/01 s.m.i., 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 implicino incremento dei parametri urbanistici (art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al PRG vigente).

**La comunicazione di inizio dei lavori** dovrà contenere i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori, relazione tecnica asseverata datata e corredata dagli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato il quale dichiara di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente.

Tale relazione dovrà contenere, inoltre, specifica attestazione in ordine alla conformità delle opere da realizzare rispetto agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi vigenti e alla circostanza che la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.



### *S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività)*

Possono essere realizzati mediante *segnalazione certificata d'inizio attività* con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, i seguenti interventi edilizi:

**opere di manutenzione straordinaria** non rientranti nel campo di applicazione dell'articolo 6 del D.P.R. n. 380/01 s.m.i. quali interventi strutturali, installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici da realizzare in zona A, ecc.;

**opere di restauro e risanamento conservativo;**

**ristrutturazioni edilizie**, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente; interventi sottoposti a permesso di costruire, qualora siano **specificamente disciplinati da piani attuativi** che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;





**sopralzi, addizioni, ampliamenti e nuove edificazioni** in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi dai suddetti piani attuativi ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;

**mutamenti di destinazione d'uso di immobili** o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

**impianti serricoli** funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla Lr n.8/1995;

**parcheggi** con capienza massima di 300 posti auto, da destinare a pertinenze di unità immobiliari e da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, se conformi agli strumenti urbanistici vigenti



### *Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)*

**Attività edilizia subordinata a D.I.A. (in alternativa al permesso di costruire) da attuarsi in Zone e/o Immobili sottoposti a Vincoli Ambientali, Paesaggistici o Culturali rilevanti ai fini dell'esecuzione delle opere.**

*Nel caso che gli interventi eseguibili con SCIA ricadano in zone/immobili sottoposti a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali rilevanti ai fini dell'esecuzione delle opere, i medesimi possono essere realizzati mediante denuncia d'inizio attività.*



## *Permesso di costruire*

### **Attività edilizia subordinata a Permesso di Costruire**

Sono subordinati a *permesso di costruire*:

**interventi di nuova costruzione** e in via residuale, tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dall'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del Dpr n.380/01 smi;

interventi di **ristrutturazione urbanistica**;

interventi disciplinati da **specifiche norme di settore**, che possono essere autorizzati in deroga agli strumenti urbanistici vigenti (parcheggi pertinenziali, recupero abitativo dei sottotetti, interventi straordinari di ampliamento, di demolizione e ricostruzione e di riqualificazione delle aree urbane degradate previsti dal **cosiddetto piano casa**);



**accertamenti di conformità** urbanistica ed edilizia per gli interventi realizzati in assenza o in difformità di permesso di costruire, di denuncia d'inizio attività, di segnalazione certificata d'inizio attività o di comunicazione dell'inizio dei lavori;

**rinnovo di permessi di costruire i cui termini siano decaduti;**

**varianti ai permessi di costruire** che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, alterano la sagoma dell'edificio e violano le eventuali prescrizioni contenute nel titolo rilasciato.



# Grazie per l'attenzione



*Ing. Eduardo Pace*

**[www.paceandpartners.it](http://www.paceandpartners.it)**  
**[www.ordineingegnerinapoli.com](http://www.ordineingegnerinapoli.com)**